



aktiv.

Draugveien 43, 4314 SANDNES

**Innholdsrik familiebolig med
attraktivt, barnevennlig og sentral
beliggenhet. Solrike uteplasser. 4
soverom, 2 bad, m.m.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 290 853,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 5 190 224,-
Felleskostn.: Kr 5 525,-
Selger: Monica Varøy Haga
Olav Magne Haga

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 169/175 kvm
Tomtstr.: 10819.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 1816
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1412260066

Innholdsrik familiebolig med attraktivt, barnevennlig og sentral beliggenhet. Solrikt.

Velkommen til Draugveien 43!

En innholdsrik familiebolig med meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

Her kan du få en bolig med kjekk planløsning som gir rom for alle. Kan nevnes 4 soverom, 2 bad, stort kjøkken/allrom, luftig lys stue, m.m.

Boligen ligger i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk. Meget gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld.

Du går tørrskodd inn i huset fra parkering i carport like ved inngangsdør.

Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	91
Tillatelse bolighus	98
Midlertidig brukstillatelse	100
Grunnkart	101
Reguleringsplan	103
Reguleringsbestemmelser	104
Vann og avløpskart	116
Informasjon om vann og avløp	117
Formuesverdi	118
Boligopplysninger fra forretningsfører	119
Vedtekter	121
Innkalling til generalforsamling	130
Protokoll	155
Diverse tegninger	160
Nabolagsprofil	168
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 kvm Gang, vaskerom, kjellerstue, bad, disponibelt rom og bod/teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Entré/gang, toalettrom, bad, kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 6 m² inngår BRA-e.

Utvendig bod ved carport er ellers ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om bod er bygge meldt.

Carport (ca. 30 m²) er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10819.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Beliggenhet

Draugveien 43 har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

Det er kort vei til skoler, flere barnehager, Kiwi, Kvadrat og hele Forusområdet med Ikea m.m.

Å bo på Lura er synonymt med å bo sentralt. Bydelen ligger som et knutepunkt mellom Stavanger, Sandnes og Sola. Herfra har du kort avstand til alt, med enkel tilkomst til E39.

Lura Idrettslag er et samlingspunkt for den aktive familie. Idrettslaget som ble stiftet i 1963, er lokalisert på Porsholen som også er like i nærheten.

Det er meget gode buss forbindelser via den nye bussveien som har stopp kun få minutters gange fra boligen.

Det er nok nettopp kombinasjonen av en sentral beliggenhet, samtidig som området er veldig barnevennlig, som gjør at Lura stadig øker sin popularitet. Beliggenheten er meget etterspurt.

Alt i alt er området perfekt for en barnefamilie som vil ha nærhet til det meste. Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus - Byggeår: 1985

Rekkehus i enden oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler.

Salttak som er tekkt med betongtak stein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad i første etasje er forskriftsmessig utført av Sig Halvorsen AS i 2023.

Badet i kjeller er slik som det var da huset ble kjøpt i 2016 og fungerer fint.

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

Ja

Firmanavn: Sig Halvorsen AS, 2023

Beskrivelse: Total renovering av bad i første etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon finnes i boligmappa og i filen 'Prosjektperm Monika Haga bad'.

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

Ja

Beskrivelse: Terrassen på baksiden er gammel og har seget litt, bør skiftes om noen år.

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

Ja

Firmanavn: Skadealliansen, 2023

Beskrivelse: Vannskade i kjeller dekket av forsikring. Gulv og nedre del av vegger samt isolasjon ble fjernet, kjeller tørket ut, rør reparert, nytt gulv lagt og vegger samt isolasjon reparert.

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

Ja

Firmanavn: Skadealliansen, 2023

Beskrivelse: lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, se punkt over.

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

Ja

Beskrivelse: Sotluke i kjeller mangler lukkemekanisme.

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

Ja

Firmanavn: Rønning Elektro AS, 2019 og 2020

Beskrivelse: Elektrisk opplegg på kjøkkenet og stikkontakt i kjeller var ikke utført av autorisert personell. Tiltak ble utført av faglært.

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

Ja

Firmanavn: E-Tech Elektro Installasjon AS, 2022 og Rønning Elektro AS, 2025

Beskrivelse: Montert lader og overspenningsvern samt lamper i trappeoppgang.

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

Ja

Beskrivelse: Måling gjennomført etter instruks fra styret og Radonova i 2023. Ingen høye verdier målt.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: En sprukket takstein på utebod ble utbedret ved å legge membran under takstein for å stoppe lekkasje.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026 og 2025

Beskrivelse: Setter opp gjerde i bakgården sammen med nabo i nr. 41 og satte inn opptrinn i trapp for å redusere knirk og støvoppsamling i kjeller.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre per kilowattime frem til 31. desember 2026.

Innhold

Kjeller:

BRA-i 53 kvm: Gang, vaskerom, kjellerstue, bad, disponibelt rom og bod/teknisk rom

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Entré/gang, toalettrom, bad, kjøkken og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod

TBA 82 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Stue og 2 soverom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Hakk i 2 stk. i takstein over carport + 1 takstein har sprukket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.
- Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Veggkonstruksjon

Utvendig kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Tørke sprekk ved søyler under balkong. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Noe lite luftning ved deler av rafte kasser. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Varierende bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon, det mangler musetting ved balkong. Rust i lufteventil grunnmur.
- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan føre til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd, med påfølgende fare for at gnagedyr kan trenge inn. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Forventet levetid: 30–60 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg. Forholdet anses som et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler.

Takkonstruksjon/Loft

Koffert loft kun besiktet fra loftstrapp, de var mye oppbevart på loft på befaringsdagen. Evt. rørgjennomføringer gjennom undertak er ikke besiktet. Befaring er utført fra stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket vesentlige skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Undertak er tilsynelatende noe misfarget i stubbelofts plate mot enden av taksperrer. Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Tilsynelatende noe begrenset med utluftning, lufte spalter ved raftekasser overgang kledning tak/vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Dette kan redusere lufting av takkonstruksjonen og medføre økt risiko for kondens, fuktbelastning og på sikt utvikling av mugg- og råteskader i trekonstruksjoner.

Dører

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk. Terrasse dør fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Terrasse dør: Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov. Skade i foring/listverk i bunn av karm

- Tiltak:

- Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag. Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Terrasse mot sør har skjevheter, nedbrytning og stedvis råte i påvist i enkelte terrassebord, påregnes oppgradert, slitt rekkverk mot nabo bak. Terrasse i mot gårdsrommet rekkverk terrasse trenger behandling i overflater. Rekkverk på balkong og deler av terrasse er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørring og hindre kapillært opptak av fukt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, maks tillatt åpning i trapp og rekkverk er 10x10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Rekkverk anbefals oppgradert til dagens standart, for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Manglende håndrekk på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko. Åpning mellom liggende rekkverks bord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

- Tiltak:

- Påpekte forhold anbefales utbedret for å hindre personskader. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Andre utvendige forhold,TG2

Leveggen/gjerde ved terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Leveggen, terrasse mot sør, leveggen mellom nabotomta er fjernet, men den skal oppføres på nytt før salg ifølge eier.
- Tiltak:
- Ikke nærmere vurdert arbeid pågår.

Innvendig

Overflater,TG2

Generelt beskrivelse av innvendige overflater. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat. Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater. Ferdig malte tak-ess plater og malte tre paneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Revet tapet på soverom 1.etasje enkelte fotlister og taklister mangler.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påregnelig med reparasjon av skadet tapet på vegg, overflate behandling og remontering av listverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Boligen har etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i 2.etasje høydeforskjell målt mellom trapp og pipe 14 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe knirk/svikt/spenninger i laminatgulv kan forekomme som følge av dette. Knirk gulv ved kjøkken målt ca.11 mm høydeforskjell.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Rom Under Terreng,TG2

Påførende vegger i kjeller, utvendig grunnmur er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er foretatt hulltaking i påførte vegg yttervegg vaskerom uten å registrere fukt. Det registreres derimot feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

- Tiltak:

- Normal tilsyn/kontroll, ved oppgradering anbefales at påførte vegger oppføres etter dagens byggeskikk uten plast. Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Andre innvendige forhold,TG2

Bod/teknisk rom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det var mye oppbevart i rommet, begrenset tilkomst for besiktelse, gummi matter overdekket flislagt gulv. Bod/teknisk rom er antatt tidligere brukt som kjøkken. Rom har bereder, stoppekran og et utett sjikt i vegg med et hulrom rundt avløpsrør, avløpsrør er ufagmessig blendet dette skal utbedres før salg ifølge eier. Rommet har sluk, sluk mangler klemring i overgang sluk, tetsjikt fremstår som utett og rommet er ikke utformet som våtrom.

- Tiltak:

- Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Tetsjikt og waterguard anbefales etablert for å sikre berørt område mot evt. lekkasjer.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser, samt panel i taket er malt. Det var mye oppbevart på badrom begrenset tilkomst for besiktelse på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er påvist andre avvik:

- Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg. Dør til bad er plassert i våtsone dusj. Ufagmessig fugging rundt batteri uttak i dusj, de mangler mansjett ved rør uttak dusjbatteri Riss/sprekk i skjøter til malte trepaneler i himling kan være utsatt for fukt. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører

en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:
- Ufagmessig overgang membran og sluk, anbefales undersøkt nærmere. Ukjent alder på utførelse av membran/tetsjikt i overflater. Wc er skrudd fast i gulv, dermed punktert underliggende membran. Lite lokal fall på gulvet mot sluk vann blir liggende ved bruk av dusj.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er synlig i oppbrett mot terskel men ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Tettesjiktet vurderes å være eldre enn 10 år, noe som tilsier redusert gjenstående brukstid som følge av alder og naturlig materialnedbrytning. Ufagmessig gjennomførelse av sluk overgang membran/tetsjikt/sluk. Alder på membran/ tettesjikt; det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tetsjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Normale bruks-alderingsslitasjer. Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør til bad er plassert i våtsone dusj, skillevegg etablert. Det mangler mansjet ved rør uttak dusj batteri. Dusjdører mangler tetlist i bun.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Tetlister under dusj dører anbefales montert fo å hindre spredning av vann.

Ventilasjon, TG2

Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Mekanisk avtrekk er testet og det registreres lite avtrekk. Tg.2 begrunnes med at anlegget har tilsynelatende noe lite kapasitet i forhold til dagens behov. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Økende sannsynlighet for funksjonssvikt kan føre til redusert ventilasjon og inn klima. Tiltak bør påregnes innen overskuelig tid for å sikre stabil drift. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk benkeplate fra ca. 2000, normale bruks- og aldringsslitasje. Mindre skade i overflater overskap over komfyr skyldes sannsynlig kondens. Påregnelig med noe bruksslitasje i bunn skap under kjøkkenvask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask, eller komfyrvakt. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Normal vedlikehold ingen vesentlige konsekvenser registrert. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Vannstopper og komfyrvakt kan anbefales etablert.

Avtrekk, TG2

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Motoren har nådd en alder hvor risikoen for feil er økende, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalett rom er i normal stand, trolig oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det er ikke tett rundt avløpsrør under vask

Tiltak

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

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør med varierende alder, vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert i bod er ikke merket.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Konsekvens Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid.

Avløpsrør, TG2

Avløpsledninger av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. 2023 Forsikringssak skadesanering etter tidligere lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, som ble utbedret av fagfolk ifølge eier (Skadealliansen). Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Eldre avløpsrør av plast kan være utsatt for materialtretthet, sprøhet og redusert styrke. Over tid øker risikoen for sprekker, lekkasjer, deformasjoner og svikt i skjøter. Konsekvenser gamle PVC-rør kan synke eller vri seg litt over tid dersom masser rundt ikke er tilstrekkelig komprimert. Sprøhet og sprekke-dannelser etter påvirkning av kvalitet, alder temperaturer.

Ventilasjon,TG2

Bygningen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
 - Ventilasjonsaggregat, alder tilsier at deler av forventet teknisk levetid kan være forbrukt. Normal forventet levetid for slike aggregater er ca. 20–25 år, avhengig av drift og vedlikehold. Ingen funksjonssvikt ble registrert på befaringstidspunktet
- Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
 - Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare. Eldre anlegg har økt risiko for redusert ytelse, teknisk svikt og driftsproblemer som følge av slitasje og aldring. Levetid avtrekksvifte / aggregat: ca. 15–25 år Vifter i våtrom/kjøkken (enkle løsninger): ca. 10–20 år Kanaler (stål/plast): ca. 30–50 år, forutsatt normale forhold og vedlikehold Rust i ventiler grunnmur, netting vill fortetes overtid.

Varmesentral,TG2

Vedovn og elektrisk, varmekabler i gulv på badrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad kjeller) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

Varmtvannstank,TG2

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.

Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:
- Bereder er plassert i rom med sluk men gulvet er tildekket med matter som hindrer avrenning mot sluk, vegger har ikke vannrett sjikt. Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:
- De var mye oppbevart i rommet bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Påpektre forhold anbefales oppgradert dremsplatt avsluttes med klemlist synlig over bakkenivå or å opprettholde tilfredsstillende funksjon anbefales det at dremssystemet kontrolleres nærmere o Drems anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av dremsystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dremsystem med dremsledninger er 20 - 60 år.

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmur kjeller vange i betong. Forstøtningsmur kjeller vange er behandlet/ malt, som bergrenser kontroll av tilstand riss/saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekk kan utvide seg.

Terrengforhold, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:
 - Terreng rundt boligen er relativt flatt, noe mindre fall i terreng mot grunnmur fasade nord. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen ved kjeller vange - inngang kjeller med påfølgende økt belastning på dreneringen. Mindre sig påvist i belegningsten ved trapp mot kjeller. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.
 - Tiltak:
 - Hvis terreng heller mot huset, vil overflatevann fra regn og smeltevann bevege seg mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Dette kan føre til fuktbelastning inn mot grunnmuren og drenering i område. Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger .

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner og nedløp av aluminium (svart), påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på

byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Misfarging i skjøter til takned løp.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet, inngangsparti er overdekket av carport, og dermed ikke direkte utsatt for fare. Men likevel er tak til carport utsatt for fare. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Pipe og ildsted,TG3

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke, som kan føre til utettheter rundt pipe.

Innvendige trapper,TG3

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk i trapp kjeller og håndløper på veggen. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
- Tiltak:
- Manglende rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskaade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Montert to lamper i trappeoppgang

2024:

- Bad 1.etasje renoverert i 2024

2023:

- Forsikringssak skadesanering etter tidligere lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, som ble utbedret av fagfolk ifølge eier (Skadealliansen).
- Bad renoverert i 2023
- Total renovering av bad

2022:

- Montert lader og overspenningsvern

2020:

- Montert to nye stikkontakter i kjeller

2019:

- Skiftet stikkontakter under kjøkkenbenk, innstallere ledninger til stekeoven og oppvaskemaskin. Innstallert lys over kjøkkenbenk

2016:

- El bil lader fra 2016 ifølge eier.

2007:

- Terrasse dør fra 2007

2000:

- Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk benkeplate fra ca. 2000
- Kjøkkeninnredning med slette fronter.

1997:

• Tilbygg 1 etg. Søknad D SAK 925/97 v/Sandnes Boligbyggelag = tilbygg av soverom og kjøkken Sandnes, 17. september 1997

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Parkering i carport samt i gårdsrom. Gjesteparkering på felles uteareal.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562463

Radonmåling

Radon, ifølge eier er de foretatt måling etter instruks fra Styret og Radonova i 2023 Med tilbakemeldingen at de var "Ikke målt for høye verdier av Randon i Draugveien 43" dokumentasjon er ikke fremvist. For mer info konferer eier/sameiet.

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at boligen er utvasket før visning. Boligen vil bli ryddet men ikke ytterligere utvasket før overtakelse.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler i gulv på badetrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

290 853 (Andel av fellesgjeld)

5 180 853 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 190 224 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 199 124 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 201 924 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 175 948 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 703 792 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, foretningsfører, drift/vedlikehold.

- Totalbeløp felleskostnader: 5 525 kr i måneden
- Felleskostnader: 5 465 kr i måneden
- Medlemskontingent medeiere: 350 kr årlig
- Tillegg kommunale avgifter: 60 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 525

Andel Fellesgjeld

Kr 290 853

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Andel fellesformue

Kr 22 660

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-04-29T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Litlaberget Borettslag

Organisasjonsnummer

946804894

Andelsnummer

43

Om borettslaget

- Borettslaget består av 85 andeler i rekke.
- Husdyr er tillatt.
- Borettslaget har carporter.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Boligselskapet har kollektiv avtale Alitibox med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367442143, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 17.04.2026: 24 861 123
Andel av saldo: 290 853
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 16367442143, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17-04-2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 17-04-2026: kr 24861123
Andel av saldo: kr 290853
(siste termin 30-06-2053)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget. Frist for å melde forkjøpsrett var 30.04.2026 kl 12.00.

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan

interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (514 635,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (206 830,-)

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr. Se vedlagte vedtekter

I boligopplysningene er det opplyst at husdyr er tillatt. Vedtektenes punkt 4-1 (5) sier: 'Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av

eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 karmmer.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskifting av ventilasjonsanlegg.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, i kjellernedgang o.l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 1816 i Sandnes kommune. Andelsnr. 43 i Litlaberget Borettslag med orgnr. 946804894

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/1816:

07.12.1984 - Dokumentnr: 10945 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1984 - Dokumentnr: 2722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 58794 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:1816

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

Heftelser i eiendomsrett:

07.12.1984 - Dokumentnr: 1984/10945-2/43 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2000 - Dokumentnr: 2000/265-1/43 - Fellesobl. for bor. innsk.
Beløp: NOK 15 590 827
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 5335378
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2000 - Dokumentnr: 2000/265-2/43 - Prioritetsbestemmelse
Pr. til enhver tid etter lån som er nødvendig for
gjennomføring av tiltak som nevnt i 46 i lov om
borettslag

15.11.2017 - Dokumentnr: 2017/1278990-1/200 - Pantdokument
Beløp: NOK 136 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2024 - Dokumentnr: 2024/2412863-1/200 - Transport
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 09.05.1985.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Rom i kjeller benyttet som kjellerstue er på godkjente tegninger beskrevet som disponibelt rom. Det er ikke søkt kommunen om bruksendring for dette rommet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.05.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 16340.63 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringsone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 16340.63 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 16340.63 kvm

Omravn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 80307-01

Navn Bebyggelsesplan for felt S1, Litle Myklaberget

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09/05/1983 00:00:00
Delarealer
Areal 0.16 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 0.58 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 0.1 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 16336.38 kvm
Feltnavn
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse

PlanId 80107
Navn Reguleringsplan for Nordre Lura - Litla Myklaberget
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08/27/1981 00:00:00
Delarealer
Areal 0.23 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.25 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

PlanId 79114
Navn Reguleringsplan for Nordre Lura - Porsholen
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/28/1980 00:00:00
Delarealer
Areal 2.84 kvm
Feltnavn SIKT
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 2.84 kvm
Feltnavn B
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 0 kvm
Feltnavn ATL

Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 0.05 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Adgang til utleie

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren anse søknaden som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.05.2026





Hyggelig rekkehusbebyggelse med bilfrie fellesarealer, et trygt og sosialt bomiljø, godt egnet for barnefamilier



Romslig terrasse med god plass til spisegruppe og grill. Lun og skjermet uteplass med gode solforhold



Lys og innbydende entré, med skyvedørgarderobe for god oppbevaringsplass



Stilrent kjøkken med lyse fronter. Lyst og romslig kjøkken med god arbeidsplass



God skap- og benkeplass



Store vindusflater gir godt med dagslys



Naturlig plass til spisebord ved vindu



Utgang til terrasse – enkelt å ta måltidene ut på sommeren





Skjernet terrasse med plass til både grill og sittegrupper.



Praktisk utforming med enkel adkomst fra kjøkken/oppholdsrom



Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord



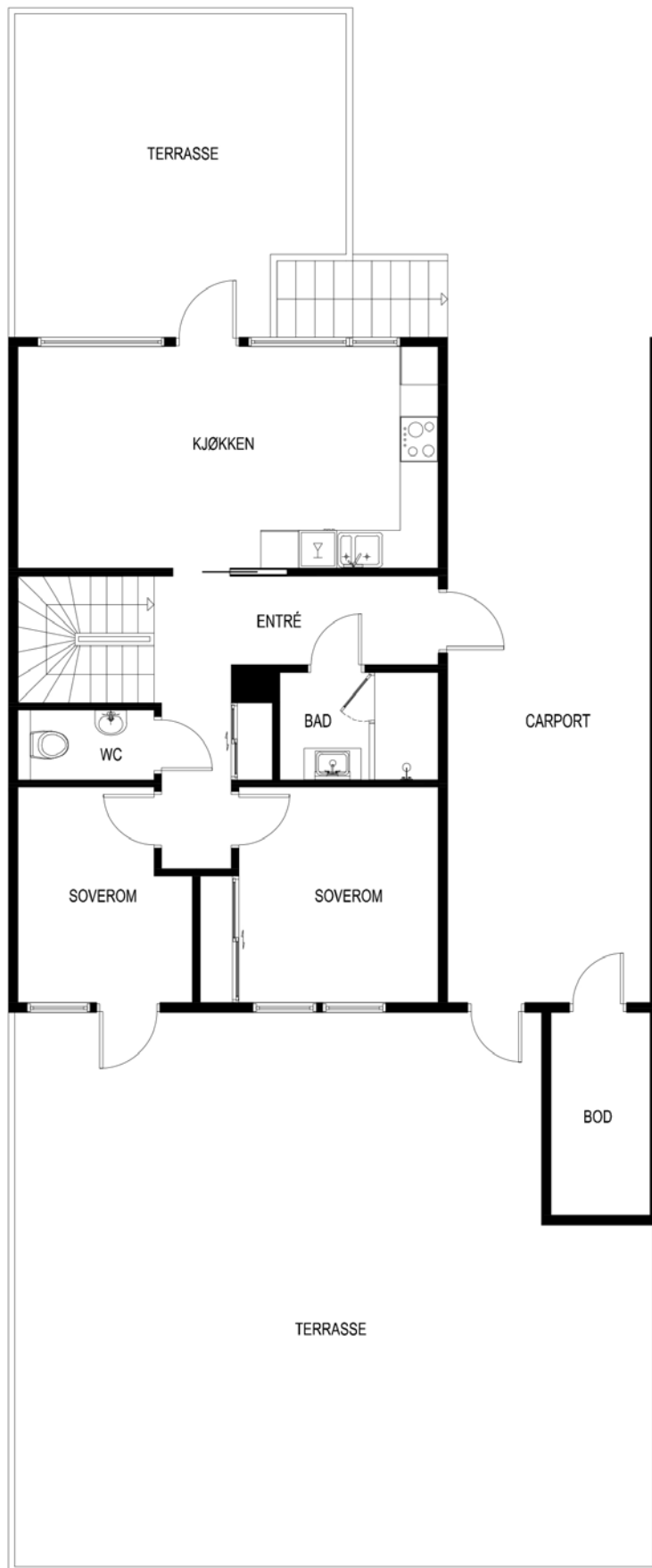
Soverom 2, er brukt til garderobe og har direkte utgang til hagen



Moderne bad med romslig dusjløsning i glass



Stilrent og moderne toalett med vegghengt WC, servant med skap og dekorative flisedetaljer som gir rommet et særpreg



Plantegning 1. etasje



Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje



Romslig stue med store vinduer og rikelig med naturlig lys



Lys og luftig stue med moderne uttrykk



God plass til både sofagruppe og sitte-/lese krok





Stue med direkte utgang til balkong

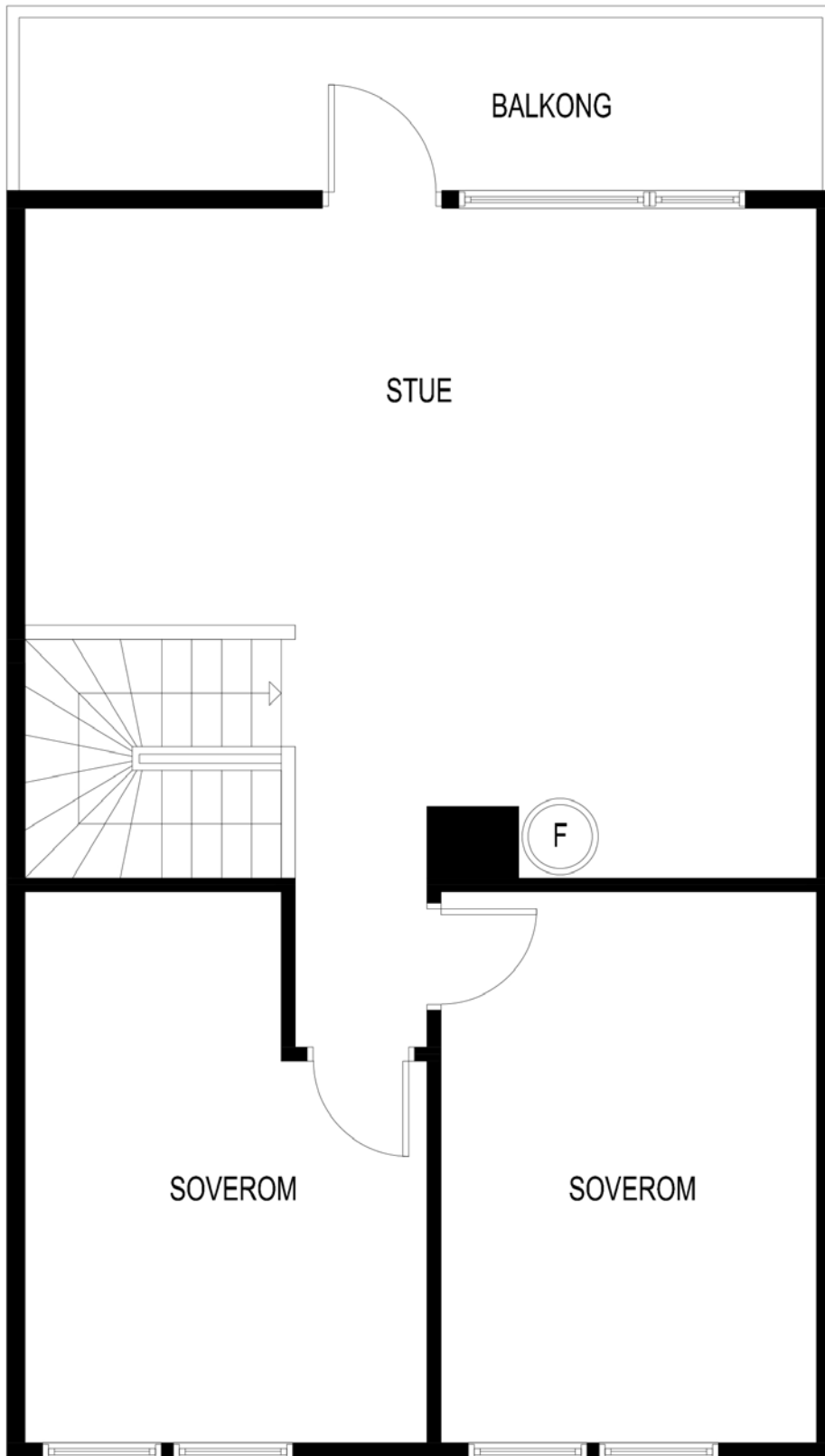


Balkongen har plass til kafésett eller sittegruppe og egner seg godt for morgenkaffen eller rolige ettermiddager. Praktisk beliggenhet med adkomst rett fra stuen

Rolige fargetoner gir en behagelig atmosfære







Plantegning 2. etasje



I kjelleren finner man en romslig kjellerstue som gir boligen et ekstra oppholdsrom. (ikke godkjent)



Dette er et ideelt sted for TV-stue, lekerom, hobbyrom eller ungdomsavdeling – en stor fordel for barnefamilier. (ikke godkjent)



Badet i kjeller er funksjonelt utformet med dusj, servant og toalett. Praktisk løsning som gir boligen flere våtromssoner og god flyt i hverdagen



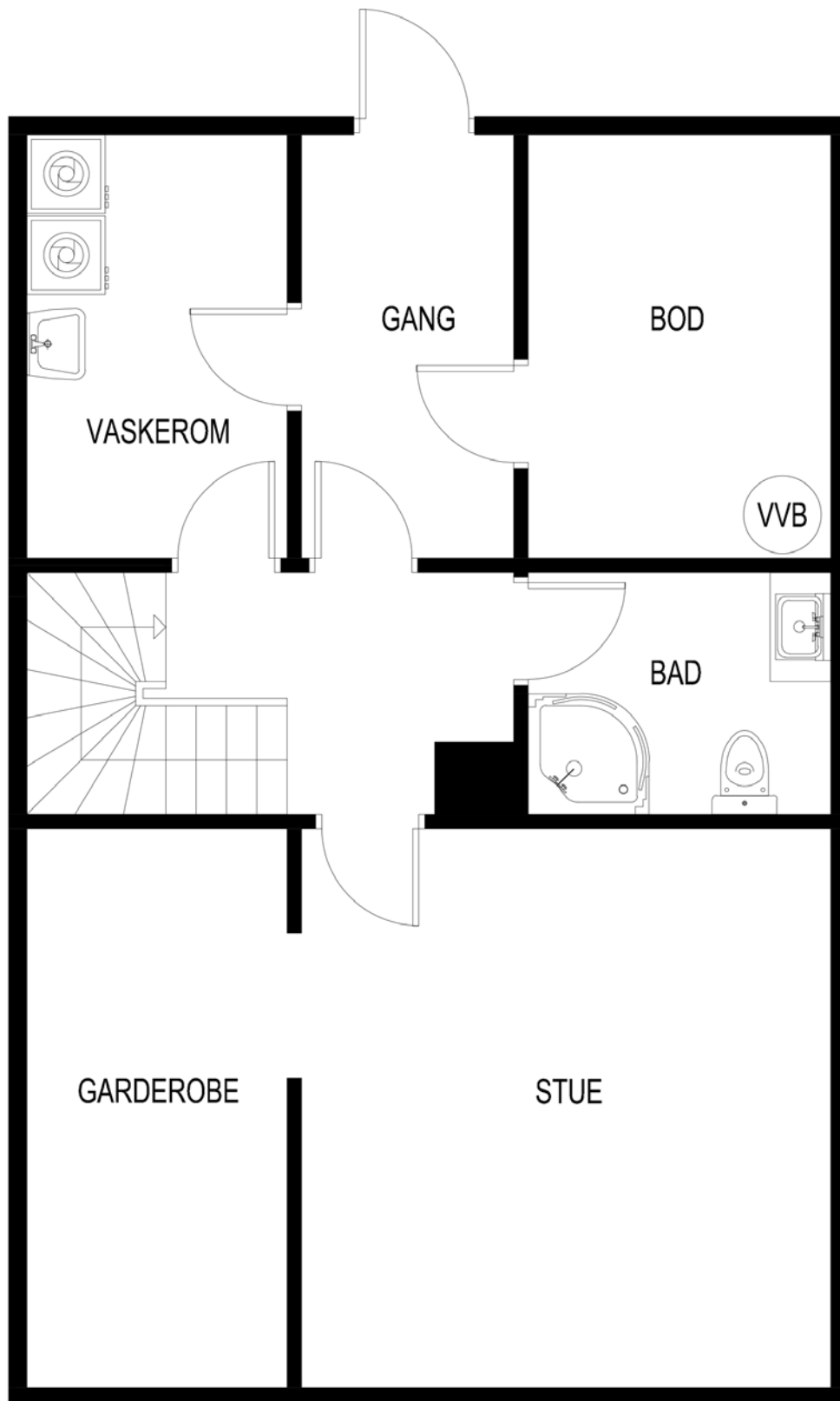
Eget garderobesrom med hyllesystem, oversiktlig og praktisk garderobeløsning



Boligen har bod med god plass til sesongutstyr, sportsutstyr og øvrig lagring.



Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og god plass til oppbevaring.
Et svært praktisk rom som gjør hverdagen enklere



Plantegning u-etasje



Terrassen fremstår som svært romslig og funksjonell, med et stort sammenhengende tredekke som gir rikelig plass til flere møbleringssoner



Her er det enkelt å etablere både spiseplass, loungemøbler, grill og plantekasser – slik uteplassen også er disponert i dag



Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Draugveien 43 , 4314 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 1816

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 11795-1070

Eiendomsverdi ref nr: CQ2078

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS

NITO

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

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Rekkehus fra 1985.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsmerknings på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus i enden oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler.

Salttak som er tekkt med betongtak stein.

Vinduer og dører med isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat.

Innvendige vegger i ferdig malte/tapetserte overflater malt himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv med sokkel vegger med panel og tapetserte overflater vegg.

Utstyr: uttak vaskemaskin, utslags vask.

Bad

Ukjent alder, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

Baderom er antatt noe oppgradert i overflater i senere tid.

Veggene har fliser, samt panel i taket er malt.

Utstyr: dusj, wc, servant.

Varme gulvet, mekanisk avtrekk.

Bad renovert i 2023

Fliser på gulv og vegg, samt taket er malt.

Utstyr: dusj, servant.

Varme gulvet, mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk benkeplate fra ca.

2000, normale bruks- og aldringsslitasjer.

Avtrekk fungerer ved enkel test.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom er i normal stand, trolig oppgradert i overflate senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk anlegg med varierende alder, innvendige vannledninger i

hovedsak av kobber, avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon i våtrom og kjøkken.

Varmtvannstanken fra 2012 er på ca 198 liter.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

Bygningen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Vedovn og elektrisk, varmekabler i gulv på baderom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med ringmur i betong.

Ukjent byggegrunn.

Noe sig i terreng mot støttemur kjeller ved entre trapp. Ukjent byggegrunn, flatt terreng.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong..

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstillende ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Ifølge eier er de foretatt måling etter instruks fra Styret og Radonova i 2023 uten vesentlige avvik.

For mer info konferer eier/sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

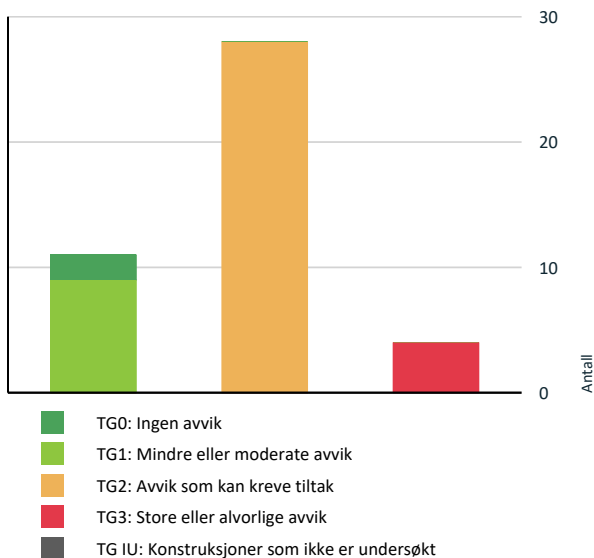
Plantegning og Inndeling kjeller stemmer ikke overens med dagens rominndeling.

Bod/teknisk rom ha tidligere vært brukt som kjøkken men er tilbakeført som bod ifølge eier.

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

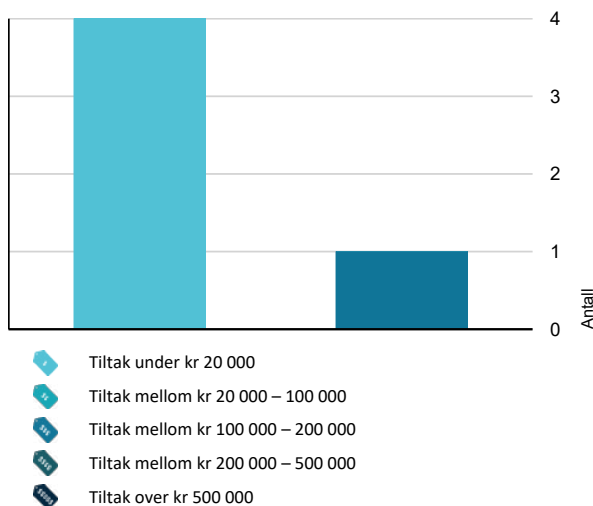
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

Deler av takhøyde i underetasjen er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Det var mye oppbevart i kjeller på befaringen enkelte rom (stue/bod/teknisk rom/bad) og overflater er av den grunn begrenset besøkt. Utvendig bod ved carport er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om den er byggemeldt. Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1985

Kommentar

Eiendomsverdi på nett

Standard

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

Vedlikehold

Bygget vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	1 etg. Søknad D SAK 925/97 v/Sandnes Boligbyggelag = tilbygg av soverom og kjøkken Sandnes, 17. september 1997
2023	Tiltak kjeller	Forsikringsakk skadesanering etter tidligere lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, som ble utbedret av fagfolk ifølge eier (Skadealliansen).

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.

Hakk i 2 stk. i takstein over carport + 1 takstein har sprukket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.

Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium (svart), påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Misfarging i skjøter til takned løp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet, inngangsparti er overdekket av carport, og dermed ikke direkte utsatt for fare. Men likevel er tak til carport utsatt for fare.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Tørke sprekk ved søyler under balkong. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Noe lite luftning ved deler av raftekasser. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Varierte bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon, det mangler musetting ved balkong.

Rust i lufteventil grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan føre til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd, med påfølgende fare for at gnagedyr kan trenge inn.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Forventet levetid: 30–60 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg. Forholdet anses noe et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Koffert loft kun besiktet fra loftstrapp, de var mye oppbevart på loft på befaringsdagen.

Evt. rørgjennomføringer gjennom undertak er ikke besiktet. Befaring er utført fra stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket vesentlige skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Undertak er tilsynelatende noe misfarget i stubbelofts plate mot enden av taksperrer.

Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Tilsynelatende noe begrenset med utluftning, luften spalter ved raftekasser overgang kledning tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Dette kan redusere lufting av takkonstruksjonen og medføre økt risiko for kondens, fuktbelastning og på sikt utvikling av mugg- og råteskader i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er fra (Nordan) i hovedsak skiftet i senere tid, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Påregnelig normalt med noe justering.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.
Terrasse dør fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
Terrasse dør: Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov. Skade i foring/listverk i bunn av karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.

Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år



Terrasse dør



alkong dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasse i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

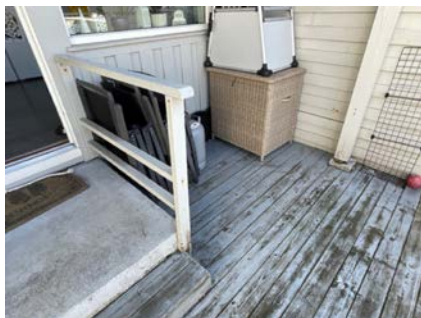
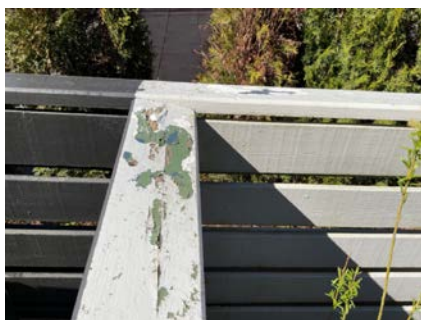
Terrasse mot sør har skjevheter, nedbrytning og stedvis råte i påvist i enkelte terrassebord, påregnes oppgradert, slitt rekkverk mot nabo bak. Terrasse i mot gårdsrommet rekkverk terrasse trenger behandling i overflater. Rekkverk på balkong og deler av terrasse er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, maks tillatt åpning i trapp og rekkverk er 10x10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Rekkverk anbefals oppgradert til dagens standart, for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndrekk på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko. Åpning mellom liggende rekkverks bord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påpekte forhold anbefales utbedret for å hindre personskader. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leveggen/gjerde ved terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leveggen, terrasse mot sør, leveggen mellom nabotomta er fjernet, men den skal oppføres på nytt før salg ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nærmere vurdert arbeid pågår.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat.
Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.
Ferdig malte tak-ess plater og malte tre paneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

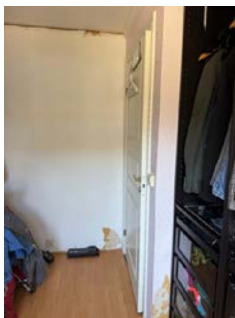
Revet tapet på soverom 1.etasje enkelte fotlister og taklister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Påregnelig med reparasjon av skadet tapet på vegg, overflate behandling og remontering av listverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i 2.etasje høydeforskjell målt mellom trapp og pipe 14 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe knirk/svikt/spenninger i laminatgulv kan forekomme som følge av dette. Knirk gulv ved kjøkken målt ca.11 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besikket fra bakkenivå.

Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke, som kan føre til utettheter rundt pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Påførende vegger i kjeller, utvendig grunnmur er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt hulltaking i påførte vegg yttervegg vaskerom uten å registrere fukt.

Det registreres derimot feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i vegg. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal tilsyn/kontroll, ved oppgradering anbefales at påførte vegger oppføres etter dagens byggeskikk uten plast. Påførende yttervegger og oppførte gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

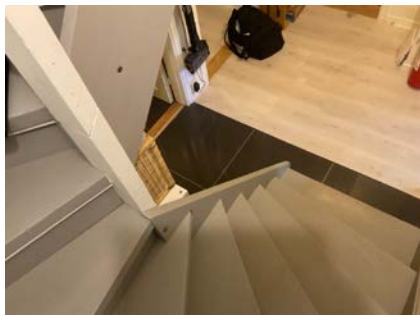
Det mangler rekkverk i trapp kjeller og håndløper på veggen. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Beskrivelse

Innerdører med profilerte og slette fronter med varierende alder, generelt normal bruks-alderingsslitasjer. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Innvendige dører med slette Påregnelig med noe justering

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod/teknisk rom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var mye oppbevaring i rommet, begrenset tilkomst for besiktelse, gummi matter overdekket flislagt gulv. Bod/teknisk rom er antatt tidligere brukt som kjøkken. Rom har bereder, stoppekran og et utett sjikt i vegg med et hulrom rundt avløpsrør, avløpsrør er ufagmessig blendet dette skal utbedres før salg ifølge eier. Rommet har sluk, sluk mangler klemring i overgang sluk, tetsjikt fremstår som utett og rommet er ikke utformet som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

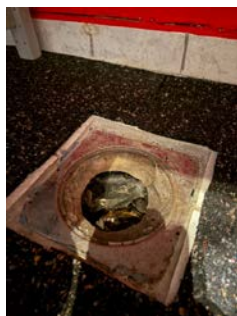
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Tetsjikt og waterguard anbefales etablert for å sikre berørt område mot evt. lekkasjer.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel vegger med panel og tapetserte overflater vegg.
Utstyr: uttak vaskemaskin, utslags vask.

Vurdering av avvik:

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Merknad.

- Rom mangler membran/tetsjikt
- Ingen synlig oppbrett av membran mot terskel
- Det er ikke etablert fall på gulvet mot avløp eller sluk.
- Bom i flis på gulvet
- Ingen synlig sluk utenfor vaskemaskin som er plassert på et høyere plattform, evt. lekkasje vann vill kunne spredes ut til side liggende rom.
- Kun naturlig av luftning.

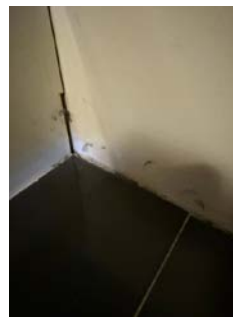
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). Mekanisk avtrekk må etableres, for å få bedre utluftning og hindre kondens.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
 - Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utførelse og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsonen på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

Generell

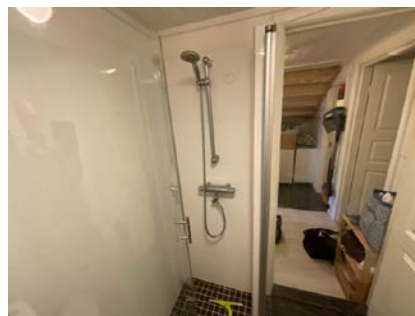
Beskrivelse

Ukjent alder, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

Baderom er antatt noe oppgradert i overflater i senere tid.



Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt panel i taket er malt.

Det var mye oppbevart på baderom begrenset tilkomst for besiktelse på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.

Dør til bad er plassert i våtsonen. Ufagmessig fugging rundt batteri uttak i dusj, de mangler mansjett ved rør uttak dusjbatteri

Riss/sprekk i skjøter til malte trepaneler i himling kan være utsatt for fukt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ufagmessig overgang membran og sluk, anbefales undersøkt nærmere.

Ukjent alder på utførelse av membran/tettesjikt i overflater.

Wc er skrudd fast i gulv, dermed punktert underliggende membran.

Lite lokal fall på gulvet mot sluk vann blir liggende ved bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsnes eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig i oppbrett mot terskel men ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tettesjiktet vurderes å være eldre enn 10 år, noe som tilsier redusert gjenstående brukstid som følge av alder og naturlig materialnedbrytning. Ufagmessig gjennomførelse av sluk overgang membran/tetsjikt/sluk.

Alder på membran/ tettesjikt; det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tetsjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer. Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til bad er plassert i våtsone dusj, skillevegg etablert. Det mangler mansjet ved rør uttak dusj batteri. Dusjdører mangler tetlist i bun.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetlister under dusj dører anbefales montert fo å hindre spredning av vann.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk er testet og det registreres lite avtrekk.

Tg.2 begrunnes med at anlegget har tilsynelatende noe lite kapasitet i forhold til dagens behov.

Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Motor som driver ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Økende sannsynlighet for funksjonssvikt kan føre til redusert ventilasjon og inneklima. Tiltak bør påregnes innen overskuelig tid for å sikre stabil drift. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)



KJELLER > BAD

Tg 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen vesentlige tegn til fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Total renovering av bad

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tg 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tg 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Mindre riss/glipper fuger i bunn mot skillevegg, anbefales utbedret da fukt kan legge seg inn i evt .sprekk, ellers ikke noe reel fare for evt. punktering av tetsjikt.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Geberit sluk i rustfritt stål (stålrist / slukrenne) obvergang klemring membran er ikke direkte synlig på den type sluk



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-slitasjer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg, er testet og det registreres avsug i anlegg. Noe topping i bunn av dørbladet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringdagen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk benkeplate fra ca. 2000, normale bruks- og aldringsslitasjer. Mindre skade i overflater overskap over komfyr skyldes sannsynlig kondens.

Påregnelig med noe bruksslitasje i bunn skap under kjøkkenvask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask, eller komfyrvakt.

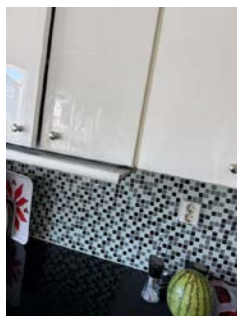
Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal vedlikehold ingen vesentlige konsekvenser registrert. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Vannstopper og komfyrvakt kan anbefales etablert.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Motor som driver ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Motoren har nådd en alder hvor risikoen for feil er økende, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom er i normal stand, trolig oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør under vask

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert i bod er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år

Konsekvens

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av plast.

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

2023 Forsikringssak skadesanering etter tidligere lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, som ble utbedret av fagfolk ifølge eier (Skadealliansen).

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Eldre avløpsrør av plast kan være utsatt for materialtretthet, sprøhet og redusert styrke. Over tid øker risikoen for sprekker, lekkasjer, deformasjoner og svikt i skjøter. Konsekvenser gamle PVC-rør kan synke eller vri seg litt over tid dersom masser rundt ikke er tilstrekkelig komprimert. Sprøhet og sprekke-dannelser etter påvirkning av kvalitet, alder temperaturer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsaggregat, alder tilsier at deler av forventet teknisk levetid kan være forbrukt. Normal forventet levetid for slike aggregater er ca. 20–25 år, avhengig av drift og vedlikehold.

Ingen funksjonssvikt ble registrert på befaringstidspunktet

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Eldre anlegg har økt risiko for redusert ytelse, teknisk svikt og driftsproblemer som følge av slitasje og aldring.

Levetid avtrekksvifte / aggregat: ca. 15–25 år

Vifter i våtrom/kjøkken (enkle løsninger): ca. 10–20 år

Kanaler (stål/plast): ca. 30–50 år, forutsatt normale forhold og vedlikehold

Rust i ventiler grunnmur, netting vill fortetes overtid.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Vedovn og elektrisk, varmekabler i gulv på badrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad kjeller) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank med ekspansjonskar. Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er plassert i rom med sluk men gulvet er tildekket med matter som hindrer avrenning mot sluk, vegger har ikke vannrett sjikt. Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:

De var mye oppbevart i rommet bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



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.

Beskrivelse

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 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Opplysninger gitt av eier.

El bil lader fra 2016 ifølge eier. Lokale tiltak skal være gjennomført av elektriker i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

2019: Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkontakter under kjøkkenbenk, installere ledninger til stekeoven og oppvaskemaskin. Installert lys over kjøkkenbenk (2019) Montert to nye stikkontakter i kjeller (2020)

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

Ja

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: E-Tech Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert lader og overspenningsvern

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert to lamper i trappeoppgang

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur. Noe sig i terreng mot støttemur kjeller ved entre trapp. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.



TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Påpekte forhold anbefales oppgradert dremsplatt avsluttes med klemlist synlig over bakkenivå
or å opprettholde tilfredsstillende funksjon anbefales det at dremsystemet kontrolleres nærmere o Drems anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av dremsystem med dremsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av dremsystem med dremsledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur i betong.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omkringende terreng ringmur.
Enkelte hull etter formsteg i grunnmur er ikke ipusset.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur kjeller vange i betong. Forstøtningsmur kjeller vange er behandlet/malt, som bergrenser kontroll av tilstand riss/saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekke kan utvide seg.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Terreng rundt boligen er relativt flatt, noe mindre fall i terreng mot grunnmur fasade nord. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen ved kjeller vange - inngang kjeller med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Mindre sig påvist i belegningsten ved trapp mot kjeller.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis terrenget heller mot huset, vil overflatevann fra regn og smeltevann bevege seg mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Dette kan føre til fuktbelastning inn mot grunnmuren og drenering i område. Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger .



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås

Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør med varierende alder med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon, ifølge eier er de foretatt måling etter instruks fra Styret og Radonova i 2023

Med tilbakemeldingen at de var "Ikke målt for høye verdier av Radon i Draugveien 43" dokumentasjon er ikke fremvist. For mer info konferer eier/sameiet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Rekkverk innvendig trapp bør etableres for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

Enkelte rom med og uten vinduer i underetasje (kjellerstue og disponibelt rom) tilfredsstill ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.



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

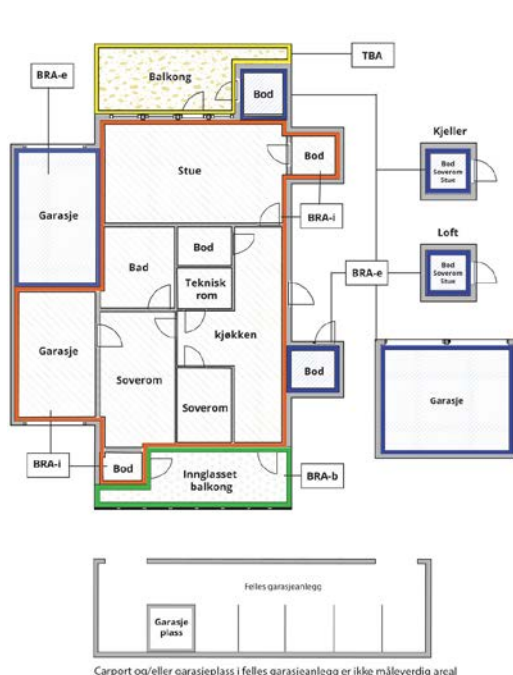
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	53			53	
Etasje	58	6		64	82
Etasje 2	58			58	10
SUM	169	6			92
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, bad, disponibelt rom, bod/teknisk rom		
Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken	Utvendig bod	
Etasje 2	Stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 6 m2 inngår BRA-e.

Utvendig bod ved carport er ellers ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om bod er bygge meldt.

Carport (ca. 30 m2) er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning og Inndeling kjeller stemmer ikke overens med dagens rominndeling.

Bod/teknisk rom ha tidligere vært brukt som kjøkken men er tilbakeført som bod ifølge eier.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad 1.etasje renoveret i 2024

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Disponibelt rom i kjeller er benyttet som soveplass. Rommet mangler vindu og oppfyller dermed ikke krav til rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Walther Schoenmaker Monica Varøy Haga	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1816		0	16336.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Draugveien 43

Hjemmelshaver

Litlaberget Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946804894			Haga Monica Varøy, Haga Olav Magne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Lura i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt. Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte rom med og uten vinduer i underetasje (kjellerstue og disponibelt rom) tilfredsstillende ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Takhøyde er i snitt lavere enn 240 cm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse datert 09.05.1985.		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Olav Magne Haga

Monica Varøy Haga

Boligen

Draugveien 43
4314 SANDNES

1108-69/1816/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad i første etg er forskiftsmessig utfør av Sig Halvorsen AS i 2023. Alt ok der.

Badet i kjeller er slik som det var da vi kjøpte huset i 2016. Har ingen dokumentasjon for dette. Badet fungerer fint, problemer er ikke observert. Har vært nøye med å holde sluket åpent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Slg Halvorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad i 1 etg

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

♦ Ja

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

Dette er dokumentert i boligmappa og er dokumentert i flia "Prosjektperm Monika Haga bad"

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Terrassen på baksiden er gammel og har sege litt, bør skiftes om noen år

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Vannskade i kjeller. Dekket av forsikring

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skadealliansen

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gulv og nedre del av veggene samt isolasjon. Tørket ut kjeller i ca 4 uker (varmeovner med vifter) Reparert rør Lagt nytt gulv og reparert vegger samt isloasjon Malerarbeid Store deler av kjelleren er derfor ny

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade som var en forsikringssak, se punkt over

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Skadealliansen

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over over om kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Sotluke i kjeller mangler lukkemekanisme

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Elektrisk opplegg på kjøkkenet var ikke utført av autorisert personell

Stikkontakt kjeller var ikke utført av autorisert personell

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkontakter under kjøkkenbenk, installere ledninger til stekeoven og oppvaskemaskin. Innstallert lys over kjøkkenbenk (2019) Montert to nye stikkontakter i kjeller (2020)

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: E-Tech Elektro Innstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert lader og overspenningsvern

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert to lamper i trappeoppgang

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Måling ble gjennomført etter instruks fra Styret og Radonova i 2023
Tillbakemeldingen vi fikk var "Ikke målt for høye verdier av Randon i Draugveien 43"

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

En sprukket takstein på utebod

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: La membran under takstein for å stoppe lekkasje Er tett etter det

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Setter opp gjerde i bakgården sammen med nabo i nr 41

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn opptrinn i trapp for å redusere knirk og redusere støvoppsamling i kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 13. des. 1983

Sak 1761/83.

Sandnes Boligbyggelag.

Søknad v/Asplan A/S mottatt 8.11.83 om oppføring av 85 bolighus i rekke/kjede m/carport på gnr. 69 bnr. 6 og 53, Litle Myklandet, felt S 1.

Kvittering for nabovarsel foreligger.

Bebyggelsesplanen for dette feltet ble godkjent av byplanrådet den 5.9.83, kfr. reg.best. § 2c. Etter godkjenningen har det vært endel møter mellom Asplan/boligbyggelaget og kommunen om detaljer i planen, kfr. vedliggende referater. Oppmålingsvesenet har kontrollert at det blir plass til bygningene innenfor de oppgitte mål. Feltet består av 13 stk. adskilte grupper av bolighus m/carporter med varierende antall hus i hver gruppe. Parvis omrammer disse gruppene 5 gatetun.

Boligene er i 2 etasjer fordelt med 61 stk. 4 roms leiligheter og 24 stk. 3-roms leiligheter. Kun en av boliggruppene overstiger samlet grunnflate på 600 m². Dette gjelder gruppe 12. Det er her foreslått brannvegg som skillevegg mellom boligene på tomt 382 og 383 i samsvar med byggeforskr. kap. 55:451.

Følgende hustyper er byggeanmeldt:

Hustype 1A. 4 roms leil. 18 stk. totalt.

Bruksareal 1. etasje ca.	57,5 m ² .
2. "	57,5 m ² .
kjeller	53,0 m ² .
Grunnflate carport	31,0 m ² .

Hustype 1 B. 4 roms leil. 19 stk. totalt.

Bruksareal som type 1 A.
Grunnflate carport som for hustype 1 A.

Hustype 2 A. 4 roms leil. 11 stk. totalt.

Bruksareal som hustype 1 A.
Grunnflate carport som for hustype 1 A.

Hustype 2 B. 4 roms leil. 13 stk. totalt.

Bruksareal som hustype 1 A.
Grunnflate carport som for hustype 1 A.

Hustype 3 A. 3 roms leil. 6 stk. totalt.

Bruksareal 1. etasje ca.	57,5 m ² .
2. "	37,5 m ² .
kjeller	53,0 m ² .
Grunnflate carport	31,0 m ² .

Hustype 3 B. 3 roms leil. 8 stk. totalt.

Bruksareal som for hustype 3 A.
Grunnflate carport som for hustype 1 A (3 A).

Hustype 4 A. 3 roms alt. 4 roms leil. 6 stk. totalt.

Bruksareal som hustype 3 A.

Grunnflate carport som for hustype 1 A (3 A).

Hustype 4 B. 3 roms alt. 4 roms leil. 4 stk. totalt.

Bruksareal som hustype 3 A.

Grunnflate carport som for hustype 1 A (3 A).

Samtlige hustyper er foreslått med yttervegger i B.30 konstruksjon der disse vender mot nabohus. Hovedinngangsdør v/carport er foreslått utført i B.30. For endel hustyper er rom for varig opphold i 2. etasje utstyrt med vinduer med brystningshøyde 1,30 m. Ifølge byggeforskr. kap. 55:525 skal brystningshøyden være max. 1,0 m, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømming gjennom vinduet.

Hustype 4 A og 4 B har en pipeplassering som ved alt. 4 roms leil. vanskeliggjør ildstedsplassering.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser dat.2.jan. 1978 må nøye etterkommes.
2. Byggeforskr. krav til rekkehus/kjedehus i kap. 55:451 må imøtekommes. ✓
3. Vinduer i 2. etasje til rom for varig opphold godkjennes med brystningshøyde 1,30 m, dersom rommet møbleres slik at seng/skrivebord etc. plasseres under vinduet og derved letter rømningsmulighetene. ✓
4. Pipeplassering i forbindelse med hustype 4 A og 4 B som 4-roms leil. godkjennes ikke. I tilfelle dette alt. blir valgt må det innsendes reviderte tegninger som viser en annen pipeplassering som gir plass for ildsted. ✓
5. Der tak har helning mot nabohus skal sutak utføres i A.10 konstruksjon min. 1,20 m opp fra takavslutning. ✓
6. Samtlige yttervegger som vender mot nabohus utføres i B.30 konstruksjon og med ev. dør i B.30 som tegningene viser. ✓
7. Forøvrig gjelder krav til luft- lyd/trinnlydisolasjon kap. 53:311:312 der hustyper er sammenbygd. ✓
8. For alle private vann- og avløpsledninger skal det sendes inn egen rørleggeranmeldelse. ✓

Retts utskrift:

Oversendes Sandnes Boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 15. desember 1983

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan
Generelle betingelser
Div.sirkulæreskriv.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festen) ev. parselnr		
Lura		69/6		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	rekke-kjede f.o.m. 37 t.om. 59	mottatt 8.1.83	7.3.83	217/84
Byggherre		Adresse		Tif.
Sandnes boligbyggerlag		Postboks 680, 4300 Sandnes		
Anmelder		Adresse		Tif.
Asplan A/S				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Nils Markussen		Br. Fjogstad		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Isolasjon av uisolerte kjelleryttervegger.

S. Skjørestad
Steinar Skjørestad
-avd.ing.

Sted og dato	Stempel
Sandnes, 9.mai 1985	<i>Johannes Haaland</i> Johannes Haaland bygningsgjef. Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesjefmyndighet

Nr. 16.307 Levert av Sem & Stenertsen A/S, Oslo 1-83

Grunnkart

Adresse: Draugveien 43, 4314 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/1816/0/0

Dato: 2026-04-17

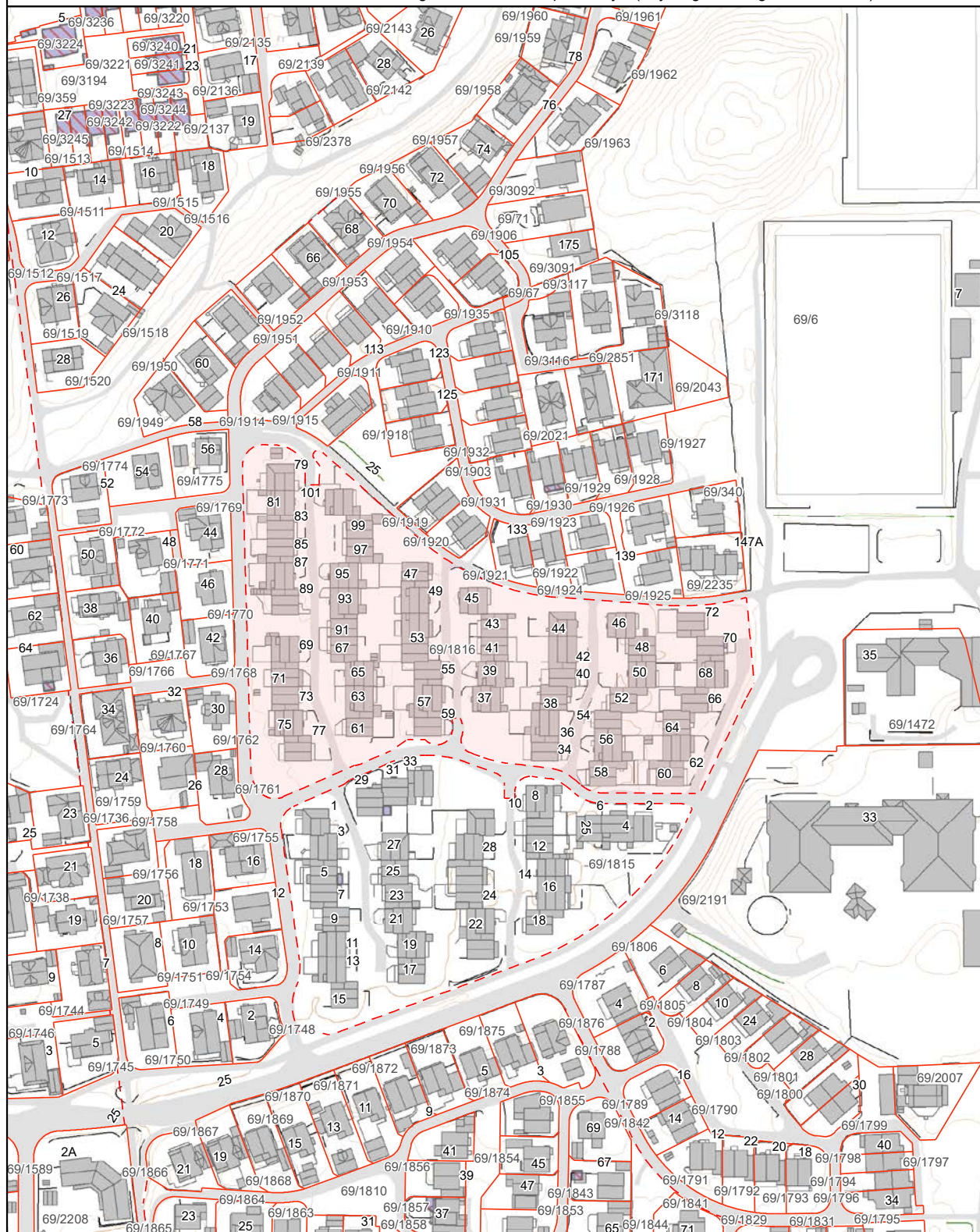
Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Draugveien 43, 4314 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/1816/0/0

Dato: 2026-04-17

Målestokk: 1:2,000

Planident: 80307-01

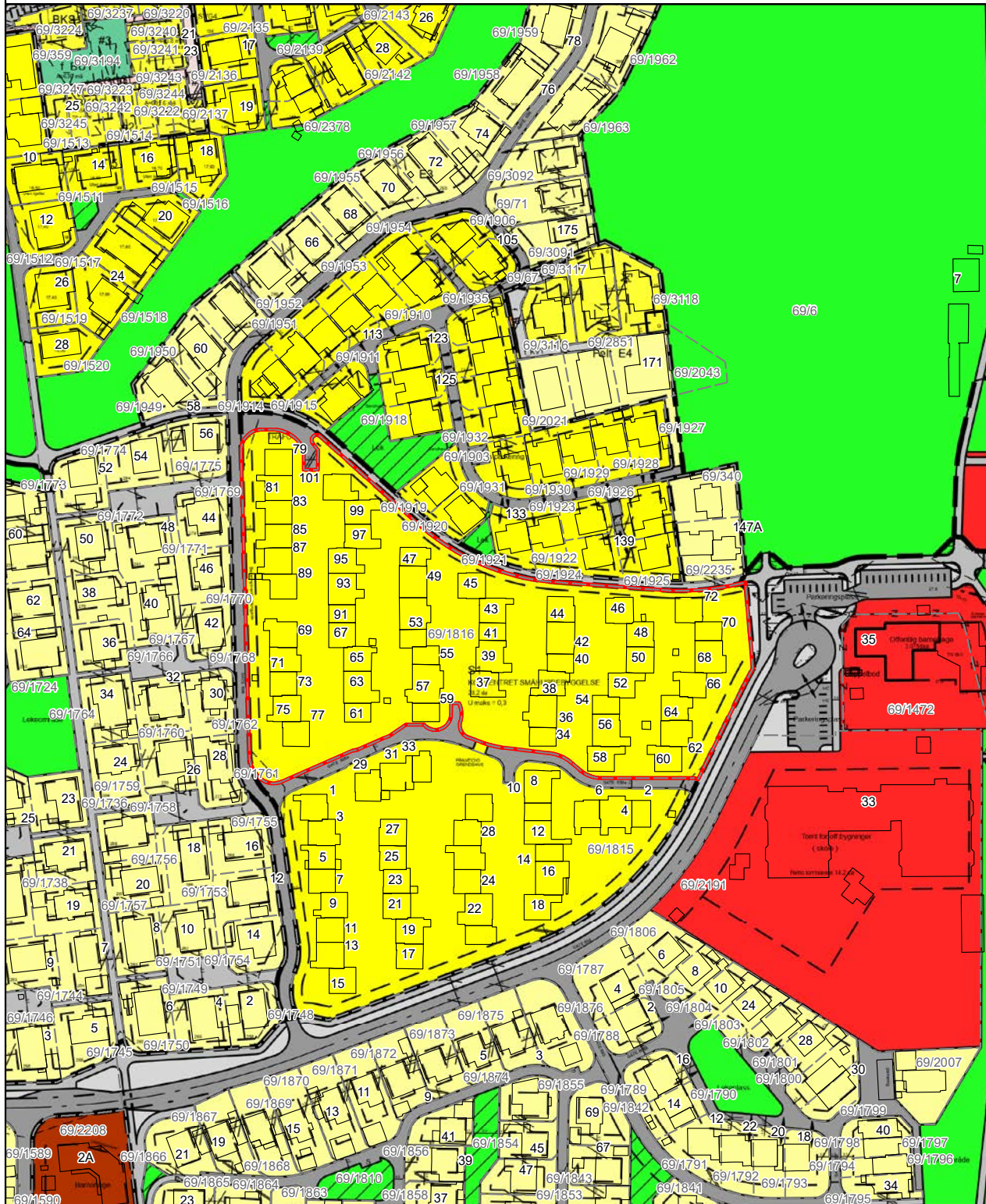
Ikrafttredelsesdato: 5.9.1983



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Reguleringsplan for Nordre Lura - Porsholen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79114

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Boligområder.

I feltene for frittliggende bolighus og i felt B kan det oppføres bolighus med opp til 2 etasjer.

Hvor tomteforholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at det bygges hus med 1 etasje pluss underetasje.

For feltene for frittliggende bolighus og for felt B kan bygningsrådet godkjennes annen tomtedeling enn angitt i planen.

a. Frittliggende bolighus.

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eller 20% når huset føres opp i 2 etasjer.

b. Felt B.

Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendoms grensen enn 2,5 m . Når avstanden til tomtgrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høysittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu).

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

- c. For feltene C og D kreves bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligenes og garasjenes plassering , internt veinett , lekeplasser , avkjørsler , terrengbehandling m.v.

Maks. tillatt brutto gulvareal for felt C er 7000 , for felt D 2000.

Med brutto gulvareal menes bruttoarealet av samtlige utnyttede etasjer målt til utvendig side av vegg, regnet for samtlige boliger i sum.

De rommene i kjeller og loft som er vist innredet til varig opphold, regnes med i brutto gulvareal. Boder utenom huset og garasjer regnes ikke med i brutto gulvarealet , såfremt de ikke overstiger 35 m² samlet areal pr. bolig.

For disse feltene kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen , godkjennes at hus plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eller i nabogrense, når plasseringen fastsettes i sammenheng med bebyggelsesplan , og når feltenes ytre byggegrense ikke overskrides.

§ 3

Industriområdet.

Det tillates industri-eller lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene i form av lukt , røyk eller støy.

På eiendommen gnr. 69 bnr. 1482 kan det tillates kontorvirksomhet. Ved etablering av kontorvirksomhet skal det med tiltak mot vegtrafikkstøy sikres maksimalt støynivå 40 dbA inne i arbeidslokalene.

Bygningene skal ha en etter bygningsrådets skjønn , tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Nye bygninger skal tilpasses den til enhver tid etablerte nabobebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten , som viser tilkjøring, parkering ,evt. lagring , trafo , innhegning , beplantning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Trafokiosk skal fortrinnsvis bygges sammen med eller ligge inne i den øvrige bebyggelse på tomten.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Industribygningene skal ha hovedretning parallell med Stavangerveien (E18).

Eventuell utendørs lagring av varer eller produksjonsutstyr skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte, med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet. Slik innhegning tillates ikke nærmere bilvei enn 4 m fra veikant.

Den ubebygde del av tomten, utenom innhegnet lagerareal, skal gis parkmessig behandling.

Der industriområdet grenser mot boligtomter, skal det opparbeides et min. 15 m bredt parkbelte.

§ 4

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Bygningsrådet kan tillatte oppført en kiosk i 1 etasje i friarealet ved Eventyrveiens ende. Kiosken skal ikke overskride de byggegrensene som er markert i planen.

§ 5

Tomt for offentlig bebyggelse.

Daghjemmet og skolen skal bygges innenfor de byggegrensene som er tegnet på planen. Daghemmet og kiosken skal søkes tilpasset hverandre med hensyn til form og materialer.

Parkeringsbehovet til skolen og daghemmet dekkes innenfor tomta for offentlig bebyggelse.

§ 6

Tomt for allmenntilgjengelig formål.

Tomta skal nyttes til bedehus og barnehage med 2 etasjer maks høyde. Før utbygging finner sted, kreves det bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise bygningenes plassering, avkjørsel, parkering og terrengbehandling.

§ 7

Garasjer/parkeringer.

I feltene for frittliggende bolighus og i felt B skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil.

På tomter for frittliggende bolighus kan garasje, inkl. eventuelle boder, oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset.

For felt B reduseres dennes størrelse til 30 m².

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

For feltene C og D skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av en bil for hver 4. leilighet.

Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette.

Garasjene skal oppføres med hensyn til form og materialer , på en måte som etter bygningsrådets skjønn, harmonerer med bolighuset.

§ 8

Utkjørsler.

Bygningsrådet skal godkjennes utkjørsler til kommunale veier.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Området mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss (sikttekantene) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

§ 9

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det , tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
20.08.1997	19964075	Endring § 3, andre avsnitt
12.03.2008	200703722	<p>§ 1. FORMÅL Endringens formål er utvidelse av Porsholen barnehage. Endringen gjelder også offentlig trafikkområde og friområder.</p> <p>Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.</p> <p>§ 2. FELLESBESTEMMELSER</p> <p>Universell utforming Ved oppføring av barnehage og utforming av uteområdene, samt adkomst til disse, skal det tas de nødvendige hensyn til universell utforming.</p> <p>Krav til estetikk i planleggingen Det skal stilles høye estetiske krav til utformingen av både bygninger og utendørsanlegg. Det skal benyttes robuste og mest mulig vedlikeholdsfrie materialer som tåler den røffe bruken en barnehage representerer.</p> <p>Krav om giftfrie materialer Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.</p> <p>§ 3. BYGGEOMRÅDE – OFFENTLIG FORMÅL BARNEHAGE</p> <p>Tomten skal nyttes til bygg for barnehage. Bygninger skal føres opp innenfor den viste byggesonen med inntil 2 etasjer. Taket på nybygget</p>

		<p>oppføres som saltak med takvinkel på 22 gr. Maks. gesims settes til 6,6 m og maks. mønehøyde 7,9 m over ferdig gulv i første etasje.</p> <p>Utendørsarealene skal utformes på en måte som legger til rette for ulike aktiviteter. Det skal fortrinnsvis benyttes "åpen" gjerdøsning rundt tomten, med unntak langs tomtens østside hvor det skal oppføres et tett gjerde på 1,20 meter.</p> <p>§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <p>Parkeringsplasser for biler og sykler skal anlegges i henhold til kommunens norm. 5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkeringsarealene skal gis en parkmessig utforming.</p> <p>Behovet for parkering dekkes innenfor de viste plassene hvorav 2 er for funksjonshemmede. Sykkelparkering opparbeides ved barnehagens inngang i øst.</p> <p>Avkjørsel til p-plassene skal være fra Porsmyrveien.</p> <p>Busker, trær osv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjon eller annen innretning som ikke etableres i tråd med denne bestemmelsen vil bli krevd fjernet.</p> <p>Det skal etableres fysisk sperre i øst og vest på gang- og sykkelveien i nord. I tilknytning til sperrene skal det foretas tiltak som hindrer kjøretøy å passere sperrene på utsiden.</p> <p>Det skal være belysning langs de offentlige gang- og sykkelveiene.</p> <p>§ 5. OFFENTLIG FRIOMRÅDE</p> <p>I friområdet kan det tillates oppført bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.</p> <p>§ 6. SPESIALOMRÅDER</p> <p>Arealet mellom frisktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrianter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,50 m over de tilstøtende veiens nivå.</p> <p>§ 7. REKKEFØLGEKRAV</p> <p>Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplan for lekearealene ute og for offentlig friområde. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1: 200. Den skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Det skal også utarbeides detaljplan for trafikkarealene. Planene skal godkjennes av Sandnes kommune.</p> <p>Før utvidet barnehage kan tas i bruk skal trafikkareal, barnehagens uteareal og friområde være ferdigstilt i henhold til godkjente detaljplaner.</p>
05.04.2013	13/00501	Gnr 69 bnr 535 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>

10.01.2019	18/09717	<p>Tomtedeling, Gnr 69 bnr 569 med følgende tillegg i bestemmelsene:</p> <p>Alle tomtene skal bygges med en bolig med en boenhet.</p> <p>BYA = 50 % (bolig, garasje, bod, parkering, sykkelparkering og søppeldunker).</p> <p>Alle boligene skal bygges med pulttak med helningsvinkel minimum 8 grader, maks gesimshøyde = 7,0 m målt fra topp gulv 1.etasje (boligen skal bygges med plate på mark).</p> <p>Høyde på gulv 1.etasje bolig 1 skal ligge maks 0,5 m over høyde vei Porsholen, høyde på gulv 1.etasje bolig 2 og 3 skal ligge maks 0,7 m over høyde vei Snehvitveien.</p> <p>Garasjene kan bygges med flatt tak eller pulttak. Garasjene kan bygges utenfor regulert byggesone, også når de bygges sammen med boligen.</p> <p>Bolig 1 skal ha adkomst fra Porsholen, bolig 2 og 3 skal ha adkomst fra Snehvitveien.</p> <p>Eventuelle trapper, forstøtningsmur og gjerder kan bygges utenfor regulert byggesone på tomtene.</p> <p>Alle tre boligen på eiendommen gnr.69 bnr.569 – Porsholen 28 skal bygges med pulttak med helningsvinkel på minimum 8 grader.</p>
19.05.2020	20/22386	<p>Endret formål, gnr 69 bnr 1481:</p> <p>For «kombinert forretning og kontor» gjelder bestemmelsene for «industri» med følgende tilleggsbestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor felt F/K tillates etablert kontor og nærbutikk med dagligvareprofil. Maksimal BRA for nærbutikk er 1000 m². - 1.etasje skal ha publikumsrettet virksomhet.
21.08.2020	20/22386	<p>Tillegg i bestemmelsene for gnr 69 bnr 1482:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kundeparkering skal skje mot Fv.44 Forussletta.
14.09.2020	20/26772	<p>Gjelder for begge tomtene på gnr 69 bnr 2985 med følgende tillegg:</p> <p>BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass).</p> <p>Boligene kan bygges i to etasjer med gesimshøyde maks = 6,0 m og mønehøyde maks = 7,8 m regnet fra gjennomsnittlig terreng.</p> <p>Topp gulv bolig mot vest = 32,5, topp gulv bolig mot øst 32,0.</p> <p>Boligene skal oppføres med skrå takflate mellom 20 og 30 grader.</p> <p>Det tillates bare en boenhet i hver bolig.</p> <p>Tomt mot vest skal ha adkomst fra vest, tomt mot øst skal ha adkomst mot sør.</p> <p>Økt avrenning av overvann som følge av klimaendring og fortetting skal håndteres på eiendommen.</p>
22.03.2023	23/00119	<p>Gjelder for begge tomtene på gnr 69 bnr 929 med følgende tillegg:</p> <p>BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og sykkelparkering).</p> <p>Boligene skal bygges med saltak med 30 graders vinkel. Det tillates boliger på 2 etasjer, og det tillates en bolig/ en boenhet pr.tomt.</p> <p>Gesimshøyde = maks 5,5 m og mønehøyde = maks 8,0 m, begge</p>

		<p>regnet fra ferdig gulv 1. etasje. Høyde ferdig gulv 1.etasje tomt 1 = maks kote 32,30 og tomt 2 = maks kote 31,30.</p> <p>Garasje skal oppføres med saltak. Gesimshøyde = maks 2,8 m og mønehøyde = maks 3,8 m målt fra ferdig gulv.</p> <p>Forstøtningsmurer inntil 1,0 m høye kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og /eller i nabogrense. Utvendige trapper kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser.</p> <p>Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.</p> <p>Dokumentasjon på løsning og beregninger må leveres sammen med søknad om byggetillatelse og søknad om vann og avløpsarbeid.</p> <p>Viste tomtegrenser i plankartet er bindende for opprettelse og endring av eiendommen.</p>
22.03.2023	22/00241	<p>Gjelder for begge tomtene på gnr 69 bnr 2984 med følgende tillegg: BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og sykkelparkering). Boligene skal bygges med saltak, takvinkel 27 grader.</p> <p>Gesimshøyde bolig = maks 6,0 m og mønehøyde = maks 8,0 m, begge målt fra ferdig gulv 1.etasje. Høyde ferdig gulv 1.etasje = maks kote 31,20.</p> <p>Garasjene mellom boligene skal bygges med flatt tak, gesimshøyde = maks 3,0 m målt fra ferdig gulvhøyde garasje.</p> <p>På hver tomt er det tillatt med en parkeringsplass, inkludert gjesteparkering.</p> <p>Forstøtningsmurer inntil 1,0 m høyde og utvendige trapper kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser.</p> <p>Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.</p> <p>Dokumentasjon på løsning og beregninger må leveres sammen med søknad om byggetillatelse og søknad om vann og avløpsarbeid.</p> <p>Viste tomtegrenser i plankart er bindende for opprettelse og endring av eiendommen i planområdet.</p>
26.05.2023	22/00561	<p>Tillegg og endring i bestemmelsene for gnr 69 bnr 1481:</p> <p>Innenfor felt F/K tillates etablert kontor og nærbutikk med dagligvareprofil. Maksimal BRA for nærbutikk er 1250 m², inkludert støttefunksjoner som personalrom, kontor og lager i tillegg til salgsareal.</p> <p>Parkeringsdekning skal være 0,9 bilparkeringsplasser og 3 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA, totalt 12 plasser for bil og 38 for sykkel.</p> <p>Byggets fasader skal ha et enhetlig uttrykk, med samme materialer på alle sider. Deler av fasaden skal ha trekledning.</p> <p>Utomhusplan datert 04.11.2022 skal være førende for opparbeidelse av uteområder, som skal være ferdigstilt før utvidelse av bygg kan tas i bruk.</p> <p>f_AV og f_AV2 skal opparbeides med gressarmering som tåler å bli overkjørt av lastebil.f_AV2 kan benyttes som del av adkomst til Porsmyrveien 3. Eksisterende avkjørsel i sør skal være stengt før nytt</p>

		tilbygg mot øst tas i bruk. Det skal gjøres tiltak i form av fysiske sperrer for å hindre kjøring med personbil rundt bygget
17.06.2024	24/00701	På eiendommene gnr.69 bnr.929 – Furuveien 2 A og gnr.69 bnr.3178 – Porsholen 65 tillates det at garasje kan oppføres med flatt tak med maks. gesimshøyde på 3,0 m målt fra ferdig gulv.

Reguleringsplan for Nordre Lura, Litla Myklaberget

Reguleringsbestemmelser

PlanID 80107

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Boligområder.

I feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse, kan det oppføres bolighus med opp til 2 etasjer.

Hvor tomteforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges hus med 1 etasje pluss underetasje.

For feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse, kan bygningsrådet godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

a. Frittliggende boliger .

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20% når huset føres opp i 2 etasjer.

b. Tett eneboligbebyggelse (feltene E1, E2, E3 og E4).

Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt.

Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høytsittende (minst 1.6 m fra gulv til underkant vindu).

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

c. Konsentrert småhusbebyggelse (feltene S1 og S2)

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse, kreves bebyggelsesplan godkjent av Byplanrådet, før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligenes og garasjenes plassering, internt veinett, lekeplasser, avkjørsler, terrengbehandling, beplantning m.v.

Husene skal ha maks. 2 etasjers høyde.

Maks. utnyttingsgrad for feltene S1 og S2 er $U = 0.3$.

Dersom et felt eller deler av et felt, utparselleres i enkelttomter, skal maks. utnyttelsen for enkelttomtene være som for feltene for eneboligbebyggelse.

Planen skal utarbeides innenfor bygningslovens og bygningsforskriftenes regler. Det forutsettes at avstanden mellom de enkelte hus kan gjøres mindre enn fastsatt for frittliggende bygninger i henhold til bygningslovens § 70, 2 og 3.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser, vedtatt av bystyret den 13.12.1973.

§ 3

Industriområdene (feltene Y1 og Y2)

Det tillates utelukkende industri- eller lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene i form av lukt, røyk eller støy. Kontorer kan tillates.

Bygningene skal ha en etter bygningsrådets skjønn, tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Nye bygninger skal tilpasses den til enhver tid etablerte nabobebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser tilkjøring, parkering, beplantning, evt. lagring, trafo, innhegning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 50% av tomtens nettoareal. Maksimal mønehøyde 9 m.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produksjonsutstyr, skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.

Den ubebygde del av tomten, utenom innhegnet lagerareal , skal gis parkmessig behandling.

Der industriområdene grenser mot boligtomter, skal det opparbeides et min. 15 m bredt parkbelte.

§ 4

Friområder .

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for området , bruk som friområde.

Bygningsrådet kan tillate oppført trafokiosker.

§ 5

Garasjer/parkeringer.

I feltene for frittliggende bolighus og for tett eneboligbebyggelse skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil.

På tomter for frittliggende bolighus kan garasje, inkl. eventuelle boder , oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset.

For feltene for tett eneboligbebyggelse (E1, E2, E3 og E4) reduseres denne størrelse til 30 m².

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av en bil for hver 4.leilighet.

Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Bygningsrådet kan tillate at avstand til veikant reduseres til 1m når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetning er vinkelrett med veien, skal avstanden være 5 m.

Garasjene skal oppføres, med hensyn til form og materialer, på en slik måte som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 6

Avkjørsler.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Arealet mellom frisktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrekanter) skal det ha fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende veiens nivå.

Det tillates ikke private avkjørsler fra gate 696 syd for tomt 286 og fra gate 695 syd for tomt 242.

Dessuten tillates ikke private avkjørsler fra gate 658 og E 18.

§ 7

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

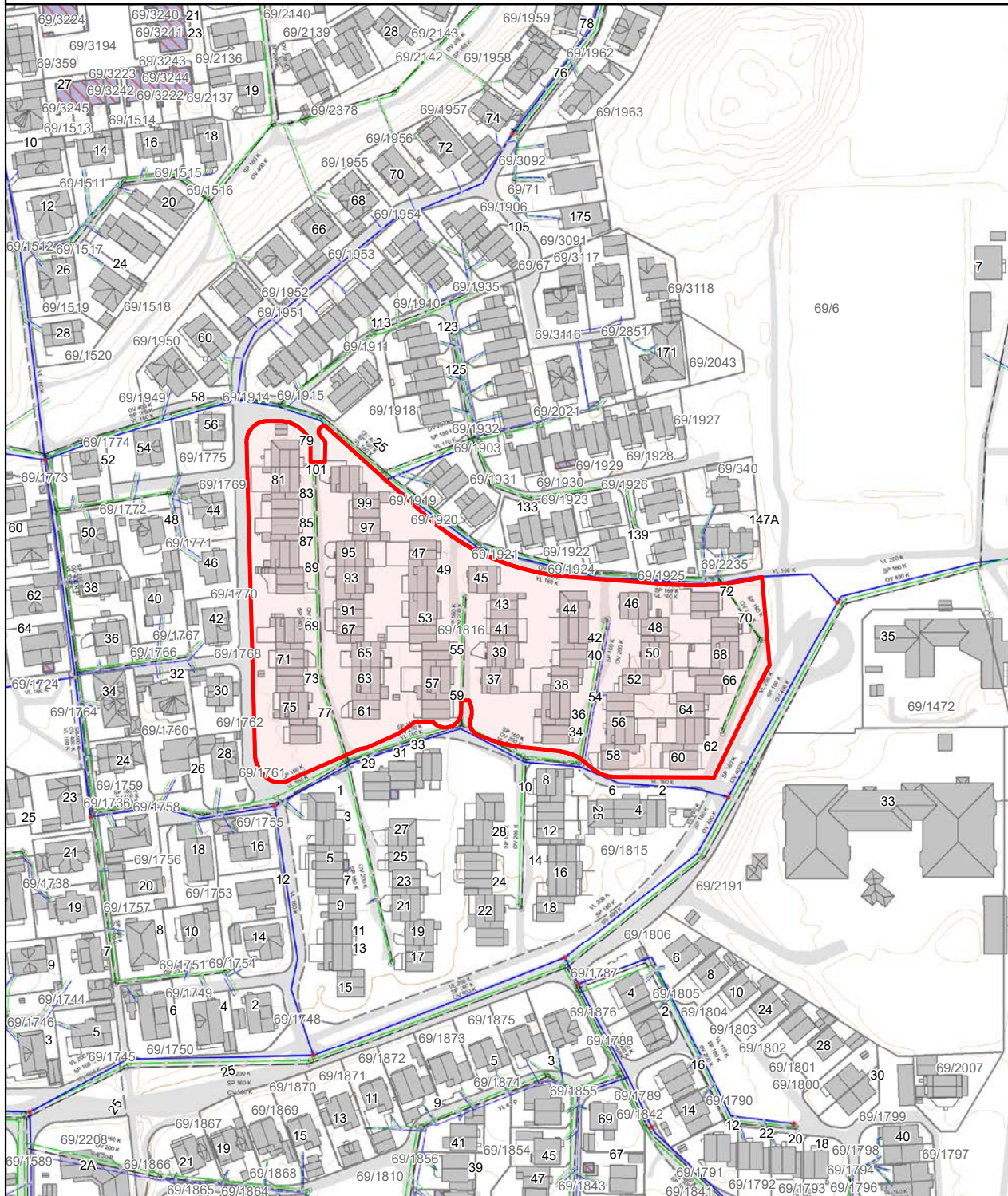
<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
11.02.2016	16/1370	Gnr 69 bnr 71 – deles i tre tomter: Boligene på de tre tomtene tillates bygd med flatt tak eller pulttak.
27.02.2018	17/10500	Gnr 69 bnr 67 – eiendommen endres til tre tomter med følgende tillegg: Boligene skal bygges med saltak med maks mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng. BYA = 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Carport/garasje og bod kan plasseres utenfor regulert byggesone.

Vann- og avløpskart



Adresse: Draugveien 43, 4314 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1816/0/0
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:2,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	1816	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Draugveien 43, 4314 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
30.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 946 804 894 Andelsnr 43

Eiendommens adresse:

Draugveien 43, 4314 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 175 948 Som sekundærbolig: kr 4 703 792
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 2

Littaberget Borettslag	Vår ref.:	339/43
Draugveien 43	Type:	Borettslag
4314 SANDNES	Eiere:	Monica Haga, Olav Magne Haga
Organisasjonsnr:	946 804 894	Andelsnr: 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 525	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 465
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 26)	0
Objekt:	Tillegg kommunale avgifter (467 - 5)	60

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	290 853	Gjeld siste årsoppg.:	292 137
Klient ajourf. lån:	24 861 122,63	Klient gj. s. årsoppg.:	24 969 856

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367442143, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 17.04.2026: 24 861 123
Andel av saldo: 290 853
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jorill Bergin
Adresse: Porsmyrveien 68
Postnr/-sted: 4314 SANDNES
Telefon: Mob.: 92423384
E-post: Littaberget@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	292 137	Andre inntekter:	700
Annen formue:	22 660	Utgifter:	16 490		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	177 200
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1984
Gårds/bruksnr: 69/1816
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562463
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.05.1985
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	115
Parkeringstype:	Carport ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 2

Littlberget Borettslag	Vår ref.:	339/43
Draugveien 43	Type:	Borettslag
4314 SANDNES	Eiere:	Monica Haga, Olav Magne Haga
Organisasjonsnr: 946 804 894		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 85 andeler i rekke.
- Husdyr er tillatt.
- Borettslaget har carporter.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Boligselskapet har kollektiv avtale Alitibox med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for Litlaberget borettslag org. nr. 9468054894

vedtatt på generalforsamling den 09. mars 2004, endret § 5.1 punkt 8 på generalforsamling 14.05.2013, endret 23. april 2015, endret 26.04.2022. Sist endret på generalforsamling 31.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har kommunen og andre juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe

for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, solcellepanel, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av alle tiltak som etableres på fasade og fellesareal, og må bekoste de- og remontering der det er nødvendig i forbindelse med borettslagets behov for tilgang eller gjennomføring av vedlikeholdstiltak. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(7) Installasjon av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren anse søknaden som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Ladepunkt for el-bil

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Lader kan ikke monteres på naboer sine vegger.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskifting av ventilasjonsanlegg.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, i kjellernedgang o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Borettslaget kan kreve at andelseier betaler forsikringens egenandel hvis de før forsikrings-skade har opptrådt uforsvarlig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Generalforsamlingens form

(1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredeude personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.

12. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: litlaberget@styretmitt.no

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Litlaberget Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Litlaberget Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 23.03.2026, kl. 19:30

Lura Turistheim

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Hoveddør med sidefelt

6 Urettmessig deling av avvikrappporter og bilder fra elsjekk. (GDPR og Burettslagslova)

7 Valg

- 7.1 Valg av to styremedlemmer for to år
- 7.2 Valg av to varamedlemmer for ett år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Litlaberget Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Litt informasjon fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Innstilling fra valgkomiteen:

Forslag fra valgkomiteen å heve det totale beløp fra kr 230 000 til kr 233 500.

Dette er en økning på ca. 1,5% og utgjør samlet ca. kr 2 750 per husstand per år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 233 500.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens forslag.

5. Hoveddør med sidefelt

Lurer på om det er mulig å sette inn ytterdør med sidefelt.
Se vedlagt bilde.

Forslag til vedtak: At det er mulig å bytte døra på egen kost.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

Beboere kan bytte til ytterdør med sidefelt.

Dør og sidevindu må tilfredsstillе dagens brannkrav som tilsvarende resten av borettslaget. Døren skal være av merket NorDan. Døren skal være av samme farge som tidligere brukt i borettslaget. Hvit, sort eller grå.

Dagens brannkrav tilsier at døren skal gå utover.

Arbeidet skal utføres av fagfolk og det skal søkes til styret før arbeidet igangsettes.

Saken danner presedens/prinsippvedtak for styrets håndtering av fremtidige søknader.

6. Urettmessig deling av avviksrapporter og bilder fra elsjekk. (GDPR og Borettslagslova)

Jeg ønsker å ta opp en viktig sak som gjelder personvern og grensedragningen mellom privat og felles ansvar i borettslaget. Ved siste el-sjekk ble det delt detaljerte avviksrapporter og bilder fra private boliger videre til styret. Dette ble gjort uten uttrykkelig samtykke fra andelseierne. Jeg mener dette er i strid med både GDPR og Borettslagslova, og ønsker at borettslaget avklarer og retter praksis fremover.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag til vedtak / løsning fremover

For å rydde opp i praksis foreslår jeg følgende:

A) Ved fremtidige kontroller skal andelseiere kun levere:
bekreftelse på utført kontroll
bekreftelse på at avvik utbedres
(f.eks. samsvarserklæring eller ferdigmelding)

B) Styret skal ikke lenger motta:
detaljerte avviksrapporter
bilder fra private boliger
tekniske beskrivelser av private anlegg

For samtidig å ivareta hensynet til personvern, fremmer styret et alternativt forslag til vedtak nedenfor:

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å benytte følgende rutine for behandlingen av rapporter fra el-sjekk:

- * Borettslaget skal benytte resultatene fra gjennomført el-sjekk som del av sitt forebyggende arbeid knyttet til brannsikkerhet og dokumentasjon overfor forsikringsselskapet.
- * Elektriker skal oversende styret en punktvis oversikt over avdekkede avvik i den enkelte andel, uten bilder eller øvrige detaljer utover det som er nødvendig for oppfølging.
- * Styret fastsetter en felles frist for utbedring av avvik.
- * Den enkelte andelseier plikter å sørge for at avdekkede avvik utbedres innen fristen, og skal oversende dokumentasjon på utført arbeid til styret.
- * Styret oversender samlet dokumentasjon på lukkede avvik til borettslagets forsikringsselskap.

Styrets innstilling: Styret viser til gjennomført el-sjekk i borettslaget. Formålet med el-sjekken er å ivareta brannsikkerheten i bygget og redusere risikoen for branntilløp, samt å kunne dokumentere overfor forsikringsselskapet at det arbeides systematisk med forebyggende tiltak. Dette kan bidra til bedre forsikringsvilkår og potensielt lavere forsikringspremie, noe som kommer fellesskapet til gode gjennom felleskostnadene.

Styret har i utgangspunktet ikke et selvstendig behov eller ønske om å motta detaljerte avviksrapporter fra den enkelte andelseier. Samtidig er hensikten med el-sjekken nettopp å ivareta fellesskapets interesser. For at el-sjekken skal ha reell verdi overfor forsikringsselskapet, må det kunne dokumenteres at avdekkede avvik faktisk blir utbedret.

Dersom oppfølgingen overlates til den enkelte andelseier overfor forsikringselskapet, er det en risiko for at avvik ikke blir fulgt opp eller dokumentert. Dette kan svekke effekten av tiltaket for borettslaget som helhet. Styret bør derfor motta nødvendig dokumentasjon, følge opp at avvik lukkes innen frist og oversende samlet dokumentasjon, slik at oppfølgingen blir helhetlig og lik for alle. Samtidig skal hensynet til den enkeltes personvern ivaretas så langt det er mulig. Styret ønsker derfor å foreslå en løsning hvor styret kun mottar den dokumentasjon som er nødvendig for oppfølgingen, og hvor detaljene utover dette begrenses.

For å ivareta hensynet til personvern og redusere opplevelsen av inngrep i den enkeltes private sfære, vil styret fremme forslag om følgende løsning, hvor:

- * Elektriker ikke oversender fullstendige rapporter med bilder fra leilighetene til styret, men en punktvis oversikt over eventuelle avvik.
- * Styret fastsetter en felles frist for alle til utbedring av avvik.
- * Den enkelte andelseier oversender dokumentasjon på at avvikene er lukket (for eksempel samsvarserklæring eller bekreftelse fra autorisert elektriker).
- * Styret oversender samlet dokumentasjon til forsikringselskapet.

Styret oppfordrer alle til å bidra frivillig. Uten en felles og helhetlig oppfølging av avdekkede avvik vil el-sjekken i praksis ha begrenset verdi, særlig når det gjelder muligheten for bedre forsikringsvilkår og dermed potensielt lavere felleskostnader. En samlet innsats er derfor avgjørende for at tiltaket skal gi ønsket effekt for fellesskapet.

Styret anbefaler derfor å stemme mot andelseiers forslag til vedtak.

7. Valg

Se valgkomitèens innstilling.

7.1 Valg av to styremedlemmer for to år

Valgkomiteen foreslår følgende 2 styremedlemmer:

Torunn Bjørge, P 16. (Ny) Foreslås valgt for to år.
Linda Horpestad, D 61. (Gjenvalg). Foreslås valgt for to nye år.

Forslag til vedtak: Torunn Bjørge og Linda Horpestad velges til styremedlemmer for to år.

7.2 Valg av to varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen foreslår som varamedlemmer i styret:

Cecilie Sørbø, P 50. Ny. Foreslås valgt for ett år.
Anne Stavland Fossøy, P 46. Tar gjenvalg. Foreslås valgt for ett år.

Forslag til vedtak: Cecilie Sørbø og Anne Stavland Fossøy velges til varamedlemmer for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Styret foreslår at

Henning Gundersen, D 41, Eivind Østrem, P 8, og Günter Olsborg, P 18 fortsetter som valgkomité.

Forslag til vedtak: Henning Gundersen, D 41, Eivind Østrem, P 8, og Günter Olsborg, P 18, velges til valgkomité.

7.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Styret forslår Styreleder Jorill Bergin som delegert til Bates generalforsamling.

339 Litlaberget Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 605 308	5 605 308	5 605 343
Tillegg felleskostnader		11 520	10 740	11 000
Sum inntekter		5 616 828	5 616 048	5 616 343
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	270 963	257 860	262 430
Avskrivninger	5	13 529	13 529	13 528
Forretningsførerhonorar		157 715	149 916	165 200
Tilleggstjenester forretningsfører		8 039	5 620	6 700
Revisjonshonorar	2	16 201	15 101	18 000
Drift og vedlikehold	3	1 148 052	342 161	648 000
TV og/eller internett		345 780	321 980	360 000
Forsikringer		489 755	432 177	564 600
Kommunale avgifter		1 532 035	1 481 316	1 762 000
Kontingent Boligbyggelag		29 750	25 500	29 750
Administrasjonskostnader		48 562	61 977	66 500
Sum kostnader		4 060 382	3 107 137	3 896 708
Driftsresultat		1 556 446	2 508 911	1 719 635
Finansielle poster				
Renteinntekter		59 771	60 792	40 000
Rentekostnader		1 409 387	1 487 320	1 245 000
Netto finanskostnader		1 349 616	1 426 528	1 205 000
Resultat	4	206 830	1 082 383	514 635

339 Litlaberget Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	696 394	696 394
Bygninger	5	42 729 374	42 729 374
Andre driftsmidler	5	145 439	158 968
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 571 207	43 584 736
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		571 269	484 127
Andre fordringer		15 625	22 006
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 836 249	1 989 740
Sum omløpsmidler		2 423 143	2 495 873
SUM EIENDELER		45 994 350	46 080 609

339 Litlaberget Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		4 779 344	4 572 514
Sum egenkapital	6	4 787 844	4 581 014
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	24 969 856	25 334 990
Borettsinnskudd		15 590 827	15 590 827
Sum langsiktig gjeld		40 560 683	40 925 817
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 930	39 928
Leverandørgjeld		619 784	497 684
Skyldig off. avgifter		1 043	0
Påløpne renter		14 065	16 198
Annen kortsiktig gjeld		0	19 968
Sum kortsiktig gjeld		645 823	573 778
Sum gjeld		41 206 506	41 499 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 994 350	46 080 609

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jorill Bergin
Styreleder

Tor Bjørn Helland
Styremedlem

Are Osmundsen
Styremedlem

Linda Kathrin Horpestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	7 490	0
Styrehonorar	230 000	225 995
Arbeidsgiveravgift	33 473	31 865
Telefongodtgjørelse	-2 400	0
Andre ytelser	2 400	0
Sum personalkostnader	270 963	257 860

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6500 Verktøy	0	1 794
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	279 281	94 722
6630 Vedlikehold uteområde	794 406	163 614
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	37 414	35 972
6730 Teknisk rådgivning	36 951	16 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	0	29 259
Sum	1 148 052	342 161

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	206 830	1 082 383
Avdrag på lån	-365 134	-337 570
Tilbakeføring av avskrivning	13 529	13 529
Endring disponible midler	-144 775	758 342
Omløpsmidler	2 423 143	2 495 873
Kortsiktig gjeld	645 823	573 778
Disponible midler	1 777 321	1 922 095

Note 5 - Varige driftsmidler

	Lekeplass	Lekeplass	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 934	74 003	43 425 768
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 934	74 003	43 425 768
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 531	20 967	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	92 403	53 036	43 425 768
Årets avskrivninger :	8 595	4 933	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	1985
Antatt levetid i år :	15	15	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	8 500	0	8 500
Egenkapital	4 779 344	206 830	4 572 514
Sum Egenkapital	4 787 844	206 830	4 581 014

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	16367442143
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	25 760 198
Lånesaldo 01.01:	25 334 990
Avdrag i perioden:	365 134
Lånesaldo 31.12:	24 969 856
Saldo 5 år frem i tid:	22 606 249

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 40 560 683,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 43 571 207,-. Eiendommens virkelige verdi er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Litlaberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Litlaberget Borettslag

Styreleder	Jorill Bergin (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Tor Bjørn Helland (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Linda Kathrin Horpestad (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Are Osmundsen (sign.)	26.02.2026



Til generalforsamlingen i Litlaberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Litlaberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-27 10:24:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Y6K8-PJ6E1-E7D68-5ZKRX-Z6Q52-4VUXE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Litlaberget Borettslag

Litlaberget Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 85 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946804894.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jorill Bergin

Styremedlem, Are Osmundsen

Styremedlem, Linda Kathrin Horpestad

Styremedlem, Tor Bjørn Helland

Varamedlem, Torunn Bjørgo

Varamedlem, Anne Stavland

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 8 styremøter og behandlet rundt 80 saker.

Det har vært 8 skadesaker av dem 2 forsikringsskader. Disse gjelder vanninntrengning/fukt, dører/ låser, nedløp og avløp.

Styret har behandlet 13 søknader fra beboere. Disse gjelder varmpumper, elbil ladere, gjerder, pergolaer, vinduer etc.

Det er behandlet 2 klagesaker angående beboere.

Ellers har det vært mange henvendelser til styret angående beboernes boliger, søppel, vedlikehold, endringer mm.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Avtaler om varmpumper, el. sjekk og Altibox.

Vi har (endelig) fått fikset border og benker, jobbet med eierskap angående villaventannlegg og vedlikehold, samt grunnet og malt fellesboden.

Arrangementer:

Det er arrangert vår og høstdugnad.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer og bygningskroppen. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Drive og forvalte Litlaberget borettslag og dets midler godt og ihht til retningslinjer, vedtekter og lover.

Prøve å imøtekomme beboeres individuelle ønsker.

Forsikringsavtale

Litlaberget Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562463.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

GENERALFORSAMLING LITLABERGET BRL 2026

Vi har i valgkomiteen sett på kontinuitet kontra fornyelse, vurdert kandidater fra ulike aldersgrupper og gatetun. Vi har kommet til følgende innstilling:

1. Valg av styremedlem for 2 år.

Valgkomiteen foreslår som styremedlem:

Torunn Bjørgo, P 16. (Ny) Foreslås valgt for to år.

2. Valg av styremedlem for 2 år.

Valgkomiteen foreslår som styremedlem:

Linda Horpestad, D 61. (Gjenvalg) Foreslås valgt for to nye år.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen foreslår som varamedlemmer i styret:

Cecilie Sørbo, P 50. (Ny) Foreslås valgt for ett år.

Anne Stavland Fossøy, P 46 . (Gjenvalg) Foreslås valgt for ett år.

Ikke på valg:

Jorill Bergin, P 68. Styreleder.

Tor Bjørn Helland, D 57. Styremedlem

Godtgjørelse til styret.

Innstilling fra valgkomiteen:

Forslag fra valgkomiteen å heve det totale beløp fra kr 230 000 til kr 233 500. Dette er en økning på ca. 1,5% og utgjør samlet ca. kr 2 750 per husstand per år.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelsen til styret fastsettes til 233 500.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Eivind Østrem
Henning Gundersen
Günther Olsborg

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Litlaberget Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 19:30 - Lura Turistheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styret foreslår at styreleder Jorill Bergin velges til møteleder.

Styret foreslår at styremedlem Are Osmundsen velges til sekretær.

Vedtak:

Jorill Bergin ble valgt til møteleder.
Are Osmundsen ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Torunn Bjørgo meldte seg til å signere protokoll.

Vedtak:

Torunn Bjørgo ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det møtte 24 andelseiere og innlevert 1 godkjent fullmakt.

Totalt 25 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Spørsmål notert om det er mulig å redusere kostnader ved å kutte innleie av containere ved dugnad eller redusere antall containere.

Spørsmål stilt ang høyere utgifter til vedlikehold i 2025 enn 2024 - som forklares med vedlikehold av bord og benker for fellesarealene.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Innstilling fra valgkomiteen:

Forslag fra valgkomiteen å heve det totale beløp fra kr 230 000 til kr 233 500.

Dette er en økning på ca. 1,5% og utgjør samlet ca. kr 2 750 per husstand per år.

Kom inn forslag fra beboer om at honoraret økes som indeksreguleringen, dvs 3,1 %, dvs kr 237 130,-. Forslaget fikk flertall.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 237 130,-.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Hoveddør med sidefelt

Lurer på om det er mulig å sette inn ytterdør med sidefelt.

Se vedlagt bilde.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak:

Beboere kan bytte til ytterdør med sidefelt.

Dør og sidevindu må tilfredsstille dagens brannkrav som tilsvarende resten av borettslaget.

Døren skal være av merket NorDan. Døren skal være av samme farge som tidligere brukt i borettslaget. Hvit, sort eller grå.

Dagens brannkrav tilsier at døren skal gå utover.

Arbeidet skal utføres av fagfolk og det skal søkes til styret før arbeidet igangsettes.

Saken danner presedens/prinsippvedtak for styrets håndtering av fremtidige søknader.

Styrets forslag til vedtak ble nedstemt.

6. Urettmessig deling av avviksrapporter og bilder fra elsjekk. (GDPR og Borettslagslova)

Jeg ønsker å ta opp en viktig sak som gjelder personvern og grensedragningen mellom privat og felles ansvar i borettslaget. Ved siste el-sjekk ble det delt detaljerte avviksrapporter og bilder fra private boliger videre til styret. Dette ble gjort uten uttrykkelig samtykke fra andelseierne. Jeg mener dette er i strid med både GDPR og Borettslagslova, og ønsker at borettslaget avklarer og retter praksis fremover.

Vedtak:

Styrets forslag:

Generalforsamlingen vedtar å benytte følgende rutine for behandlingen av rapporter fra el-sjekk:

- * Borettslaget skal benytte resultatene fra gjennomført el-sjekk som del av sitt forebyggende arbeid knyttet til brannsikkerhet og dokumentasjon overfor forsikringsselskapet.
- * Elektriker skal oversende styret en punktvis oversikt over avdekkede avvik i den enkelte andel, uten bilder eller øvrige detaljer utover det som er nødvendig for oppfølging.
- * Styret fastsetter en felles frist for utbedring av avvik.
- * Den enkelte andelseier plikter å sørge for at avdekkede avvik utbedres innen fristen, og skal oversende dokumentasjon på utført arbeid til styret.
- * Styret oversender samlet dokumentasjon på lukkede avvik til borettslagets forsikringsselskap.

Styret sitt forslag til vedtak ble vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av to styremedlemmer for to år

Forslag fra valgkomite:

Torunn Bjørgo og Linda Kathrin Horpestad velges som styremedlem for to år.
Benkeforslag fra beboer om at Are Osmundsen velges til styret istedenfor Torunn Bjørgo.
Avstemming utført: Linda Kathrin Horpestad og Are Osmundsen velges.

Vedtak:

Linda Kathrin Horpestad og Are Osmundsen ble valgt til styremedlemmer for to år.

7.2 Valg av to varamedlemmer for ett år

Forslag fra valgkomite:

Cecilie Sørbo og Anne Stavland velges som varamedlemmer.
Benkeforslag fra beboer om at Torunn Bjørgo velges som varamedlem istedenfor Cecilie Sørbo.

Avstemming utført: Anne Stavland og Torunn Bjørgo velges.

Vedtak:

Anne Stavland og Torunn Bjørgo ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Henning Gundersen, D 41, Eivind Østrem, P 8, og Günter Olsborg, P 18 ble valgt til valgkomité.

7.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Jorill Bergin ble valgt som delegerte til Bate sin generalforsamling 2. juni 2026.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Jorill Bergin - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Tor Bjørn Helland - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Linda Kathrin Horpestad - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Are Osmundsen - valgt for to år i 2026
Varamedlem: Anne Stavland - valgt for ett år i 2026
Varamedlem: Torunn Bjørge - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

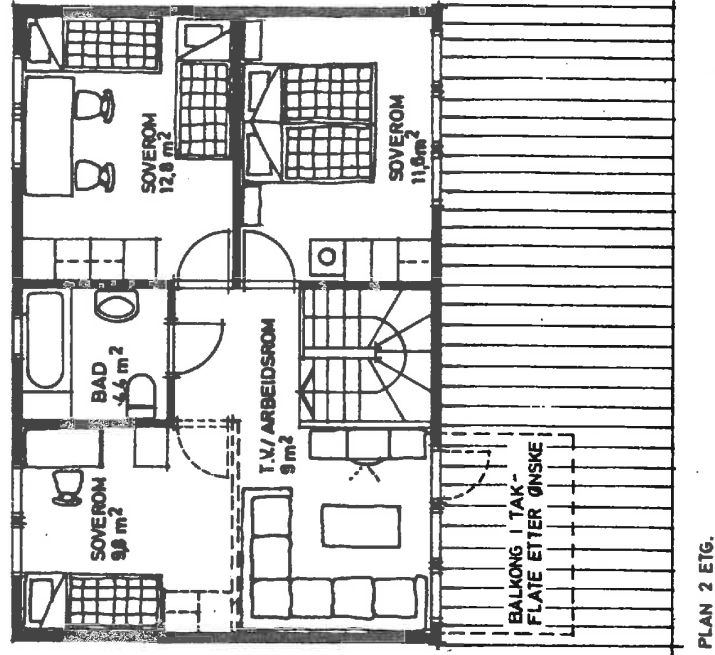
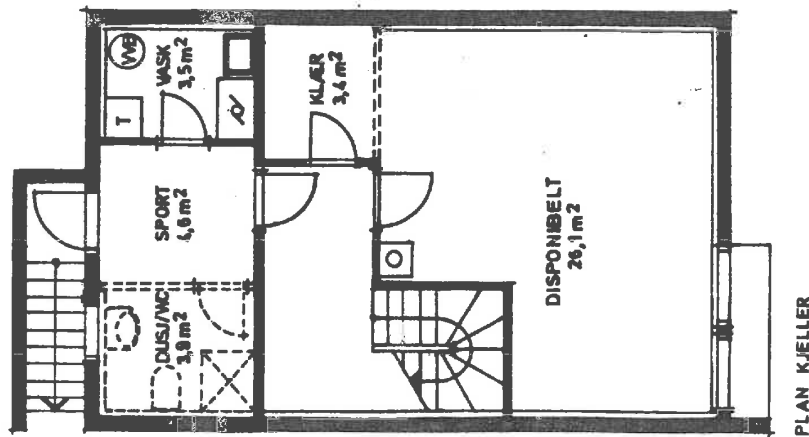
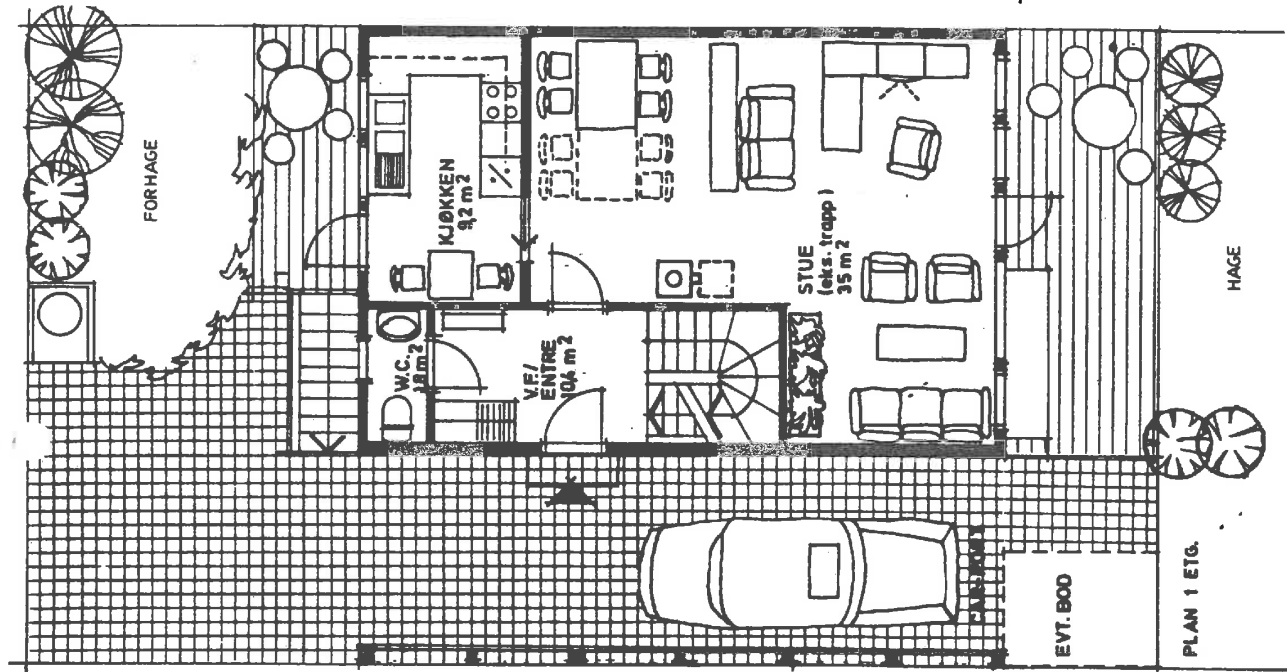
Protokoll for Litlaberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jorill Bergin (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Are Osmundsen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Torunn Bjørge (sign.)	25.03.2026

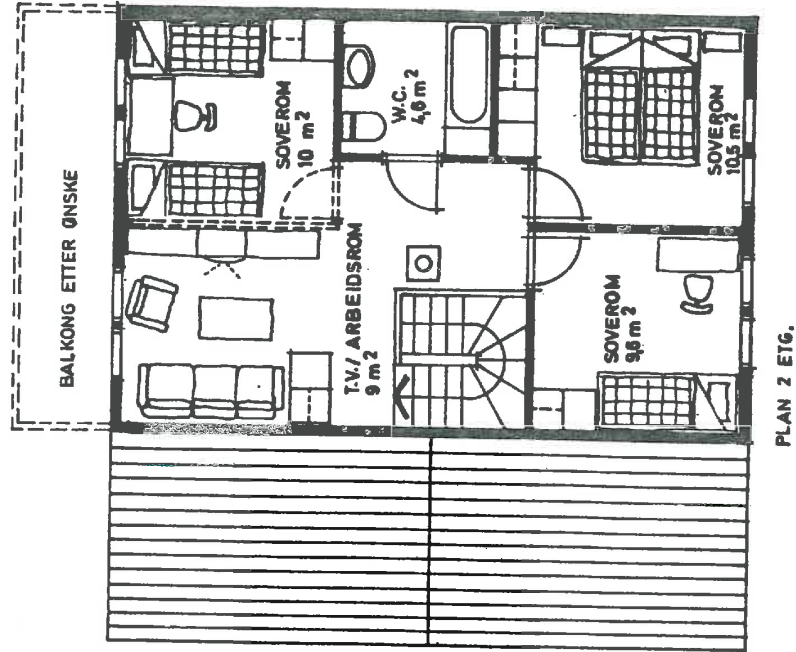
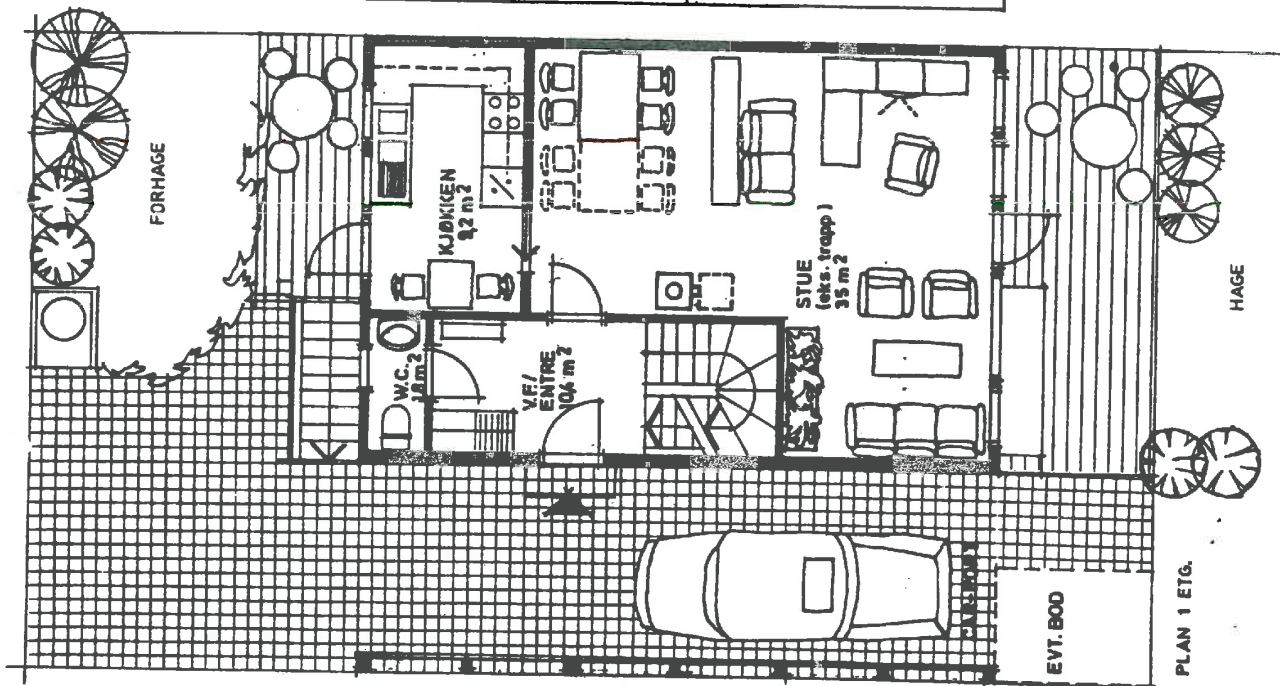
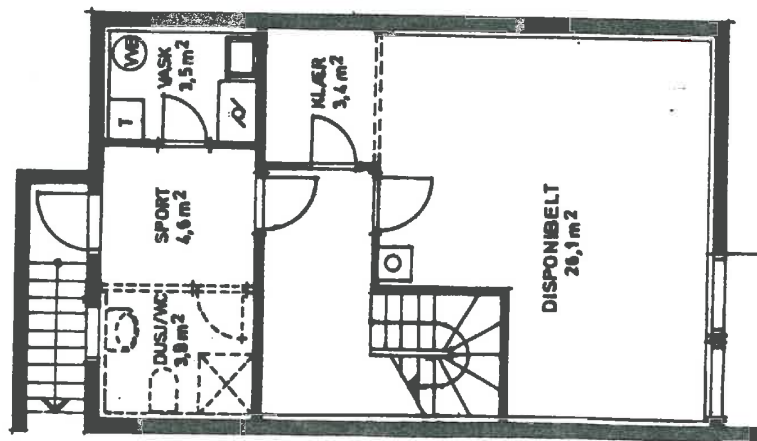
TA

1h, 1AS 4-roms leilighet
Bruksareal 1. og 2. etg. 115,4 m²
Kjeller 52,6 m²



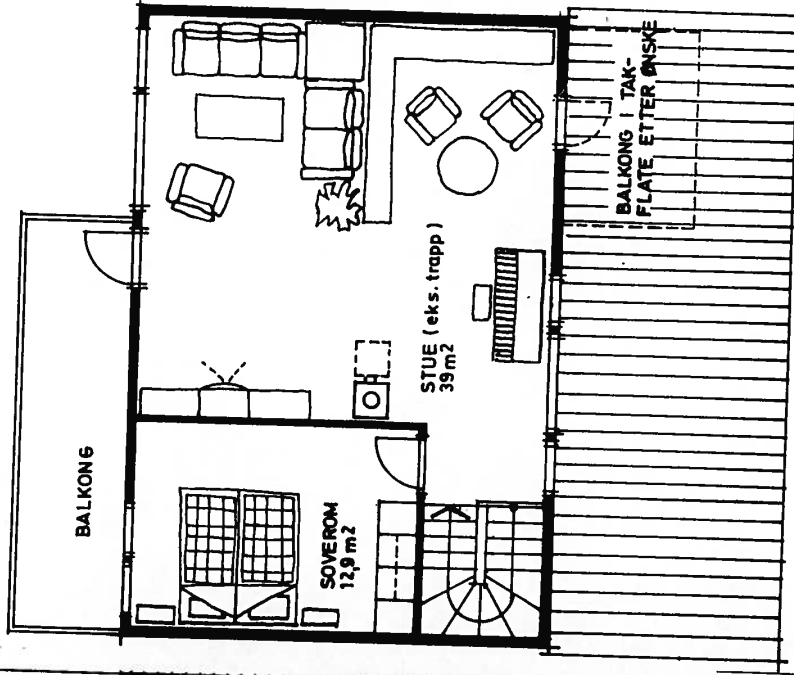
1B

1B, 1BS 4-roms leilighet
Bruksareal 1. og 2. etg. 115,9 m²
Kjeller 52,6 m²

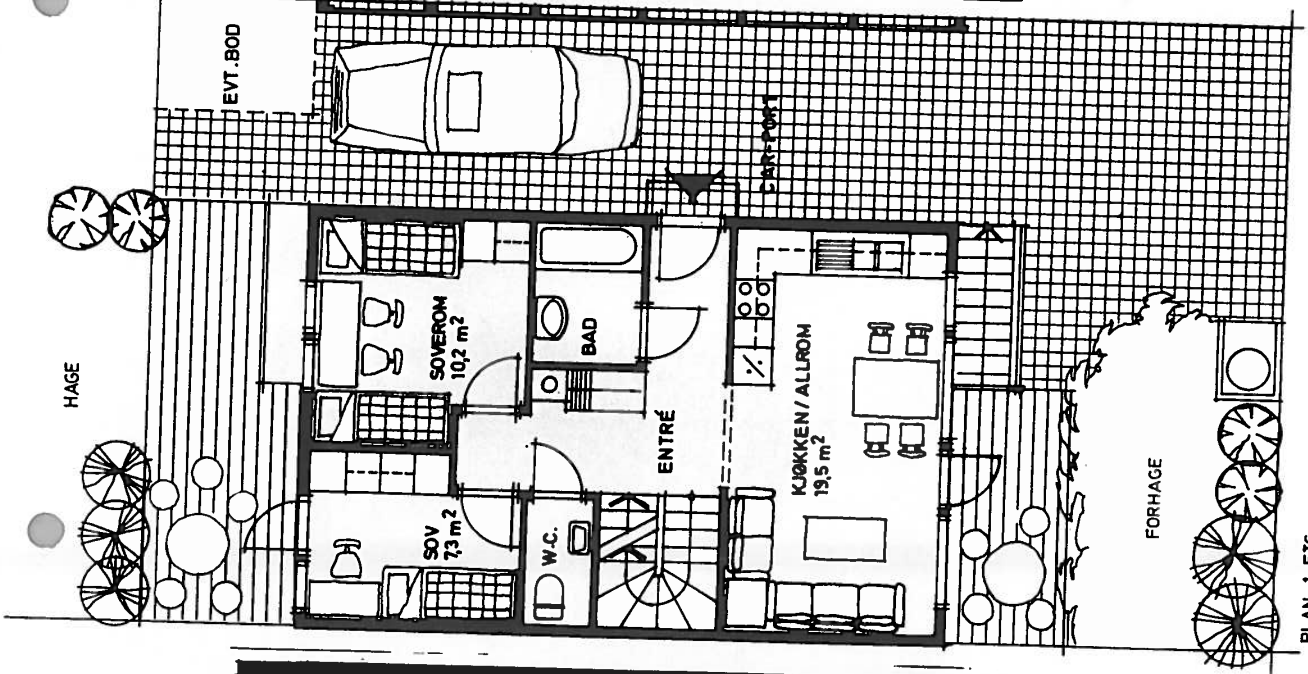


2A

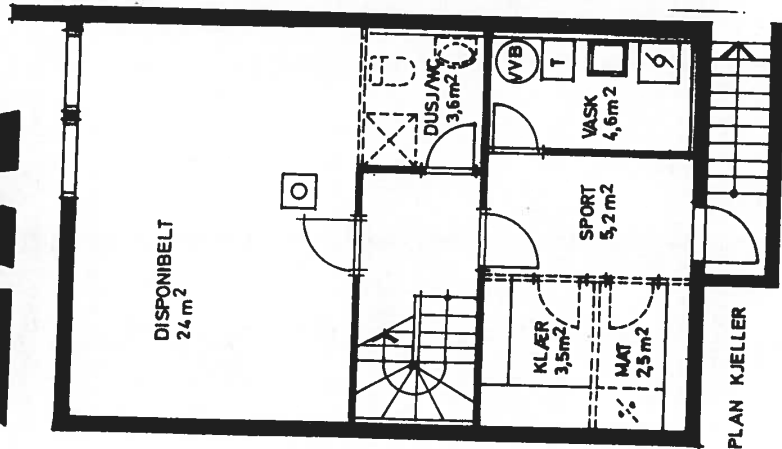
2A, 2AS 4-roms leilighet
Bruksareal 1. og 2. etg. 115,4 m²
Kjeller 52,6 m²



PLAN 2 ETG.



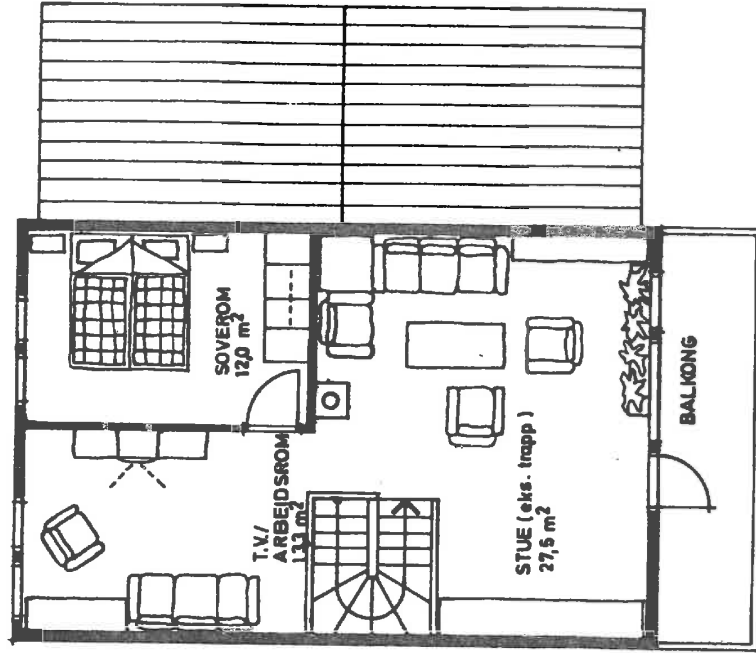
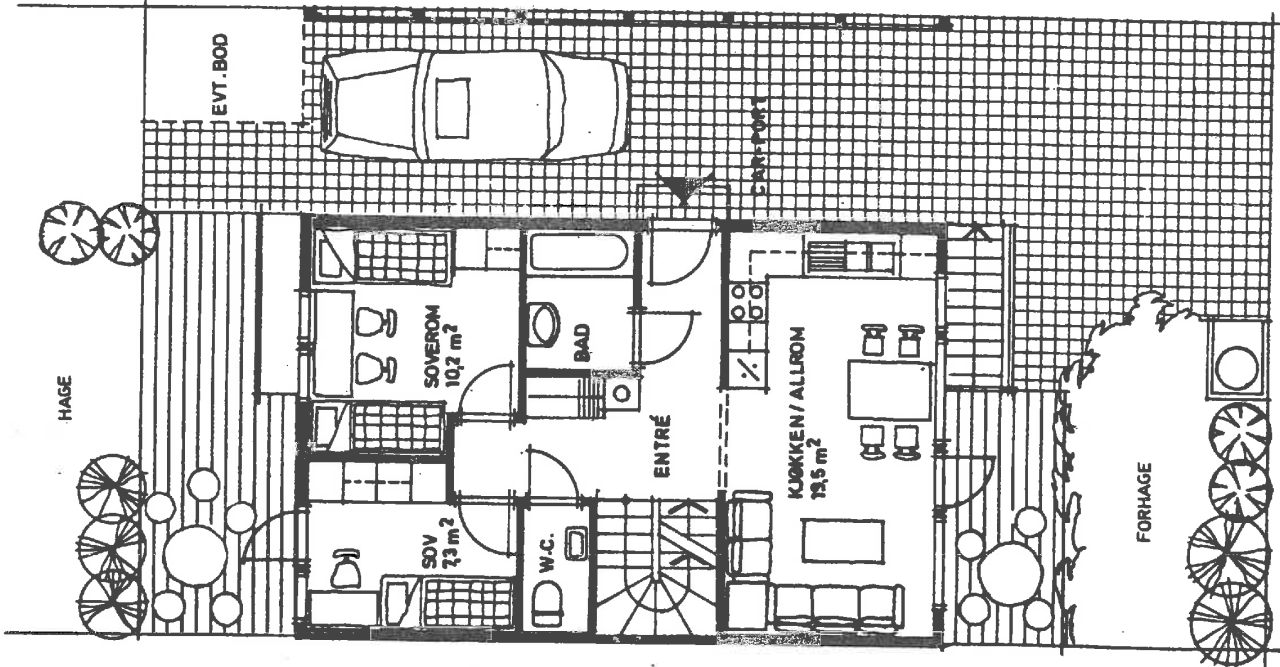
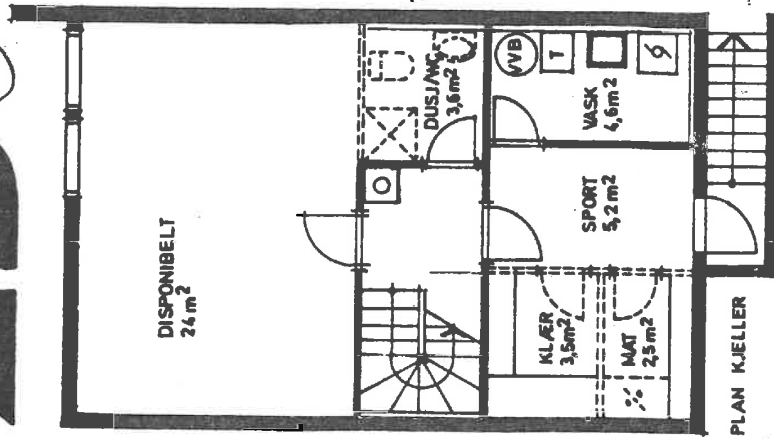
PLAN 1 ETG.



PLAN KJELLER

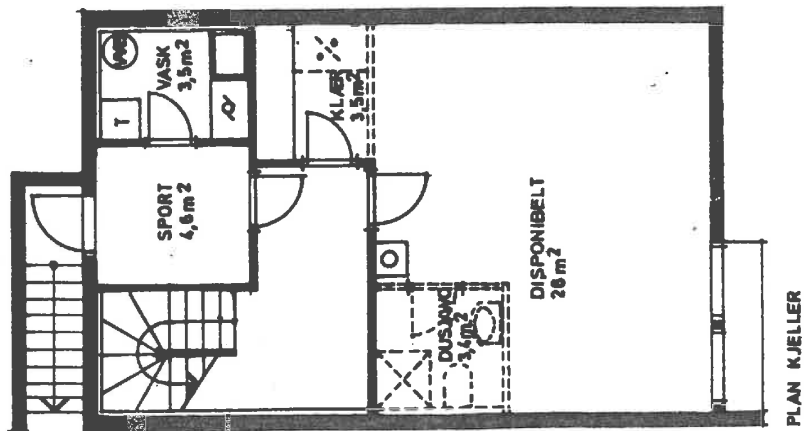
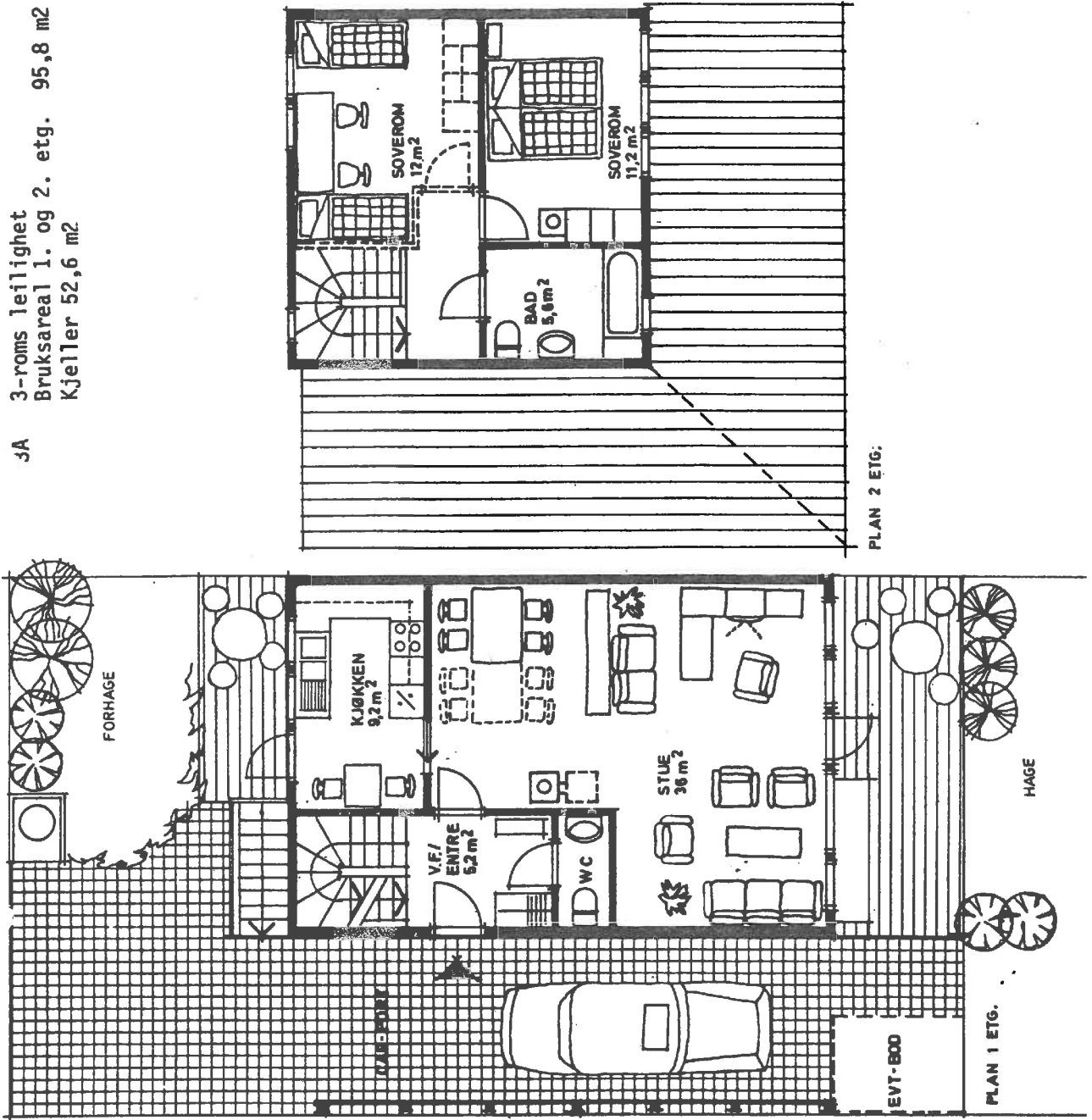
2BS

2b, 2BS 4-roms leilighet
Bruksareal 1. og 2. etg. 115,9 m²
Kjeller 52,6 m²



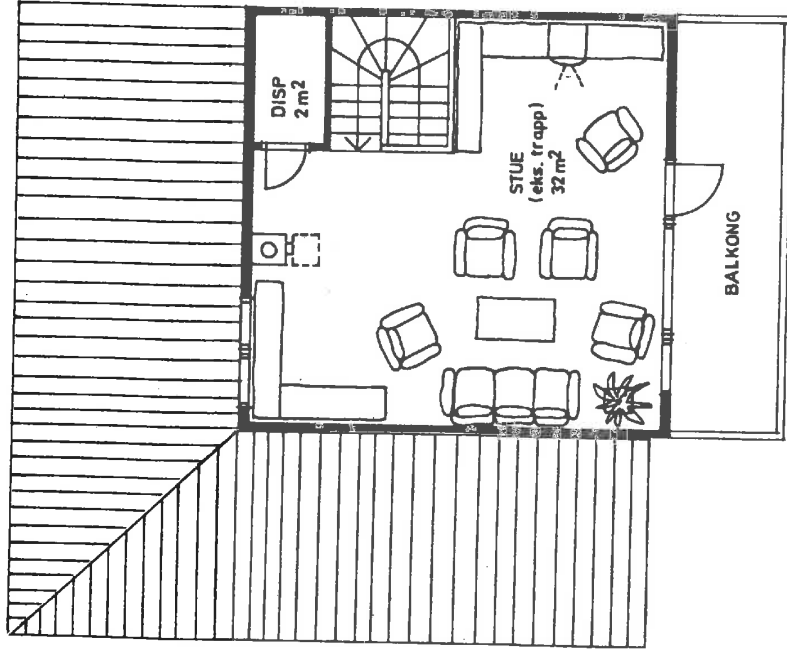
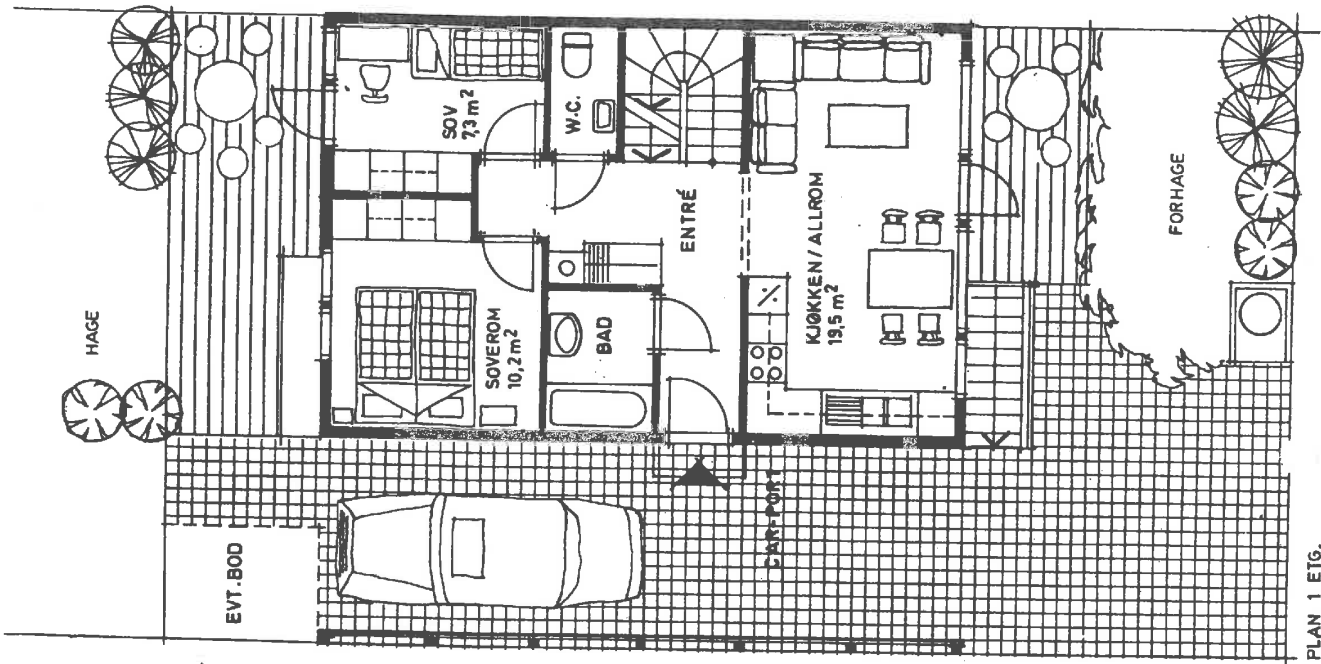
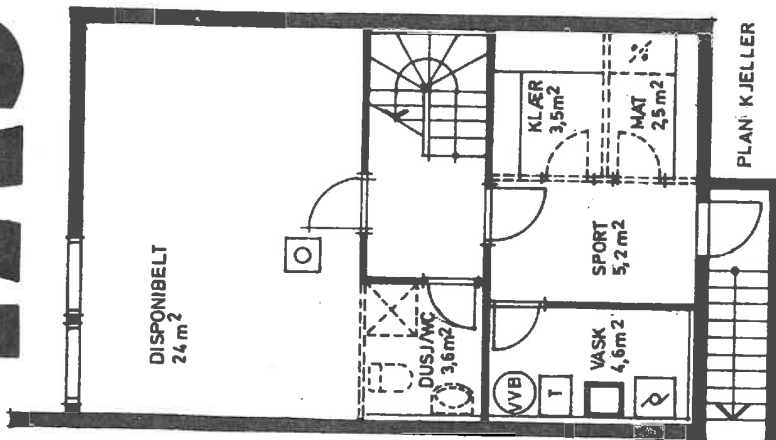
3A

JA 3-roms leilighet
 Bruksareal 1. og 2. etg. 95,8 m²
 Kjeller 52,6 m²



4AS

4AS 3-roms leilighet
Bruksareal 1. og 2. etg. 95,8 m²
Kjeller 52,6 m²

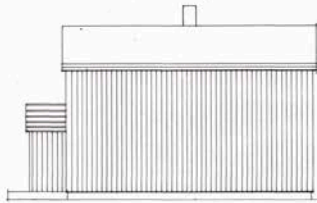




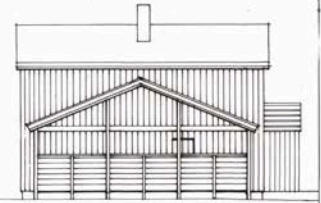
FASADE MOT ØST



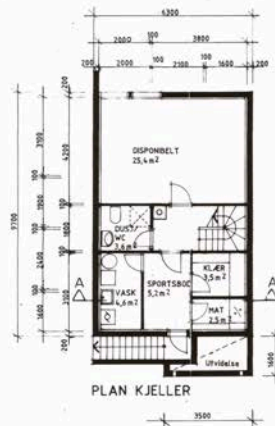
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



9706303

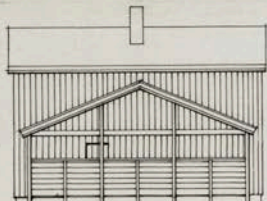
BEV. / ANL. / ENDRINGER	SGN. / KTR.	DATO
Sandnes Boligbyggelag	MÅL	1-100
Litløberget Borettslag	SAKSBEH.	HK/KH
Utvidelse av boliger	PROSJEK.	HK
Hustype 2 B s.	KONTE.	
	PROSJEK. NR.	97033
	DATO	06.03.97
	TEGN. NR.	362

Asplan Viak +++

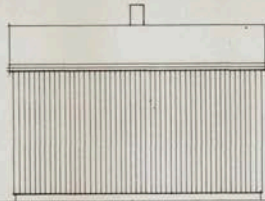
ASPLAN VIAK STAVANGER AS
 ØSTREVEI 1
 4013 STAVANGER
 TLF: 51 98 11 11
 TLF: 51 98 11 12
 TLF: 51 98 11 13

107

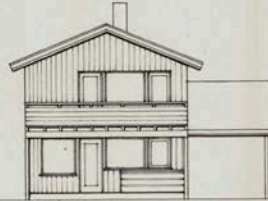
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



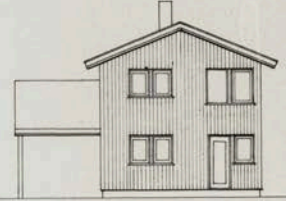
FASADE MOT SØR



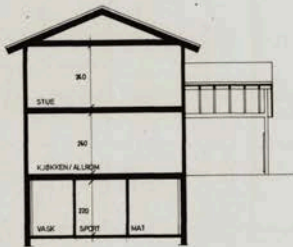
FASADE MOT NORD



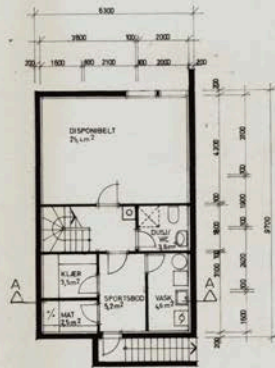
FASADE MOT VEST



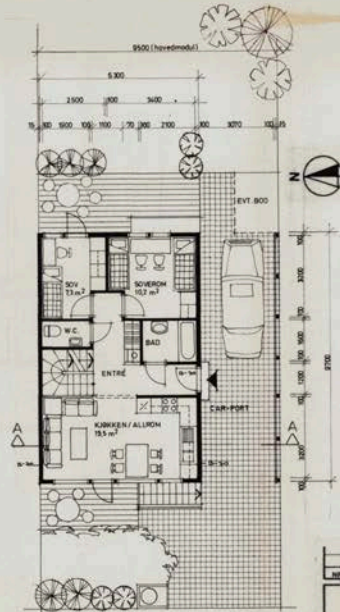
FASADE MOT ØST



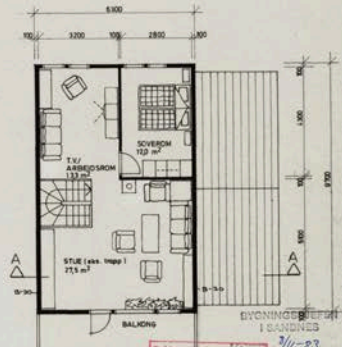
SNITT A-A



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

NR.	BYGNINGSBESKRIVELSE	ROD	DATE
1	SANDNES BBL		
2	LITLABERGET B/L		
HUSTYPE 2 B			BA: 110 M ²
asplan ASPLAN A.S. INSTITUTE FOR SAMFUNNSPLANLEGGING <small>SAKSHJELP STAVANGER BOKER TRONDHEIM 8000 LILLESAND ÅRESKOLEN</small>			<small>SANDVIGA 24 4006 STAVANGER TLF. 043 530080</small>
		MÅL	1:100
		TEGNER	
		SAKSHJELP	SS ST
		PROSJEKT	SS
		DATE	17.8.83
		TEGNER NR.	7234-104

0 50 100 Pliktet størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
 Dansk Scanning AS

Nabolagsprofil

Draugveien 43 - Nabolaget Porsholsmyra/Nadaberget - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jakob Askelands vei Totalt 14 ulike linjer	6 min 0.5 km
Gausel stasjon Linje L5	6 min 3 km
Stavanger Sola	15 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 13 km

Skoler

Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	3 min 0.2 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Tryggheim Forus vgs	7 min
Jåttå videregående skole	10 min

«Fin beliggenhet imellom Sandnes og Stavanger med tilgang til det meste innenfor sport, shopping og turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

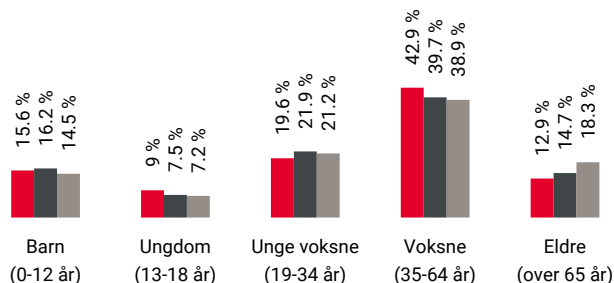
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsholsmyra/Nadaberget	1 945	762
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Porsholen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Myklaberget barnehage (0-5 år) 56 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Porsmyrveien PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Gamleveien PostNord	10 min 0.9 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100





Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

 Lura stadion 2 min 
Ballspill, fotball 0.2 km

 Alveveien ballløkke 3 min 
Ballspill 0.3 km

 InterPadel Forus 11 min 

 CrossFit Centrum 17 min 

Boligmasse



■ 61% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 14% blokk
■ 11% annet

«Rolig bondelandskap, god utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

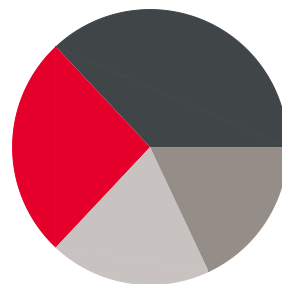


Varer/Tjenester

 Kvadrat 16 min 

 Vitusapotek Lura 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

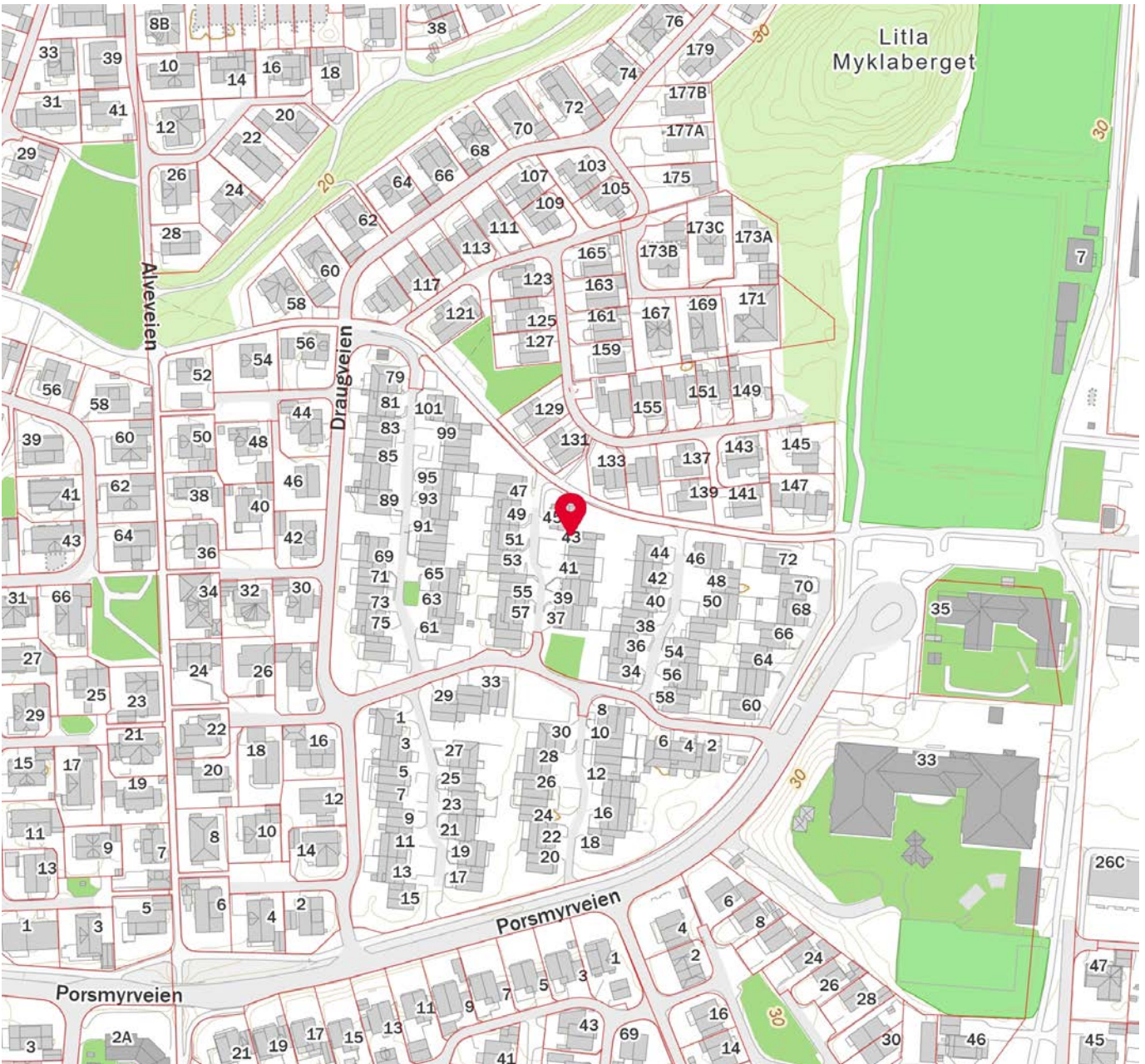
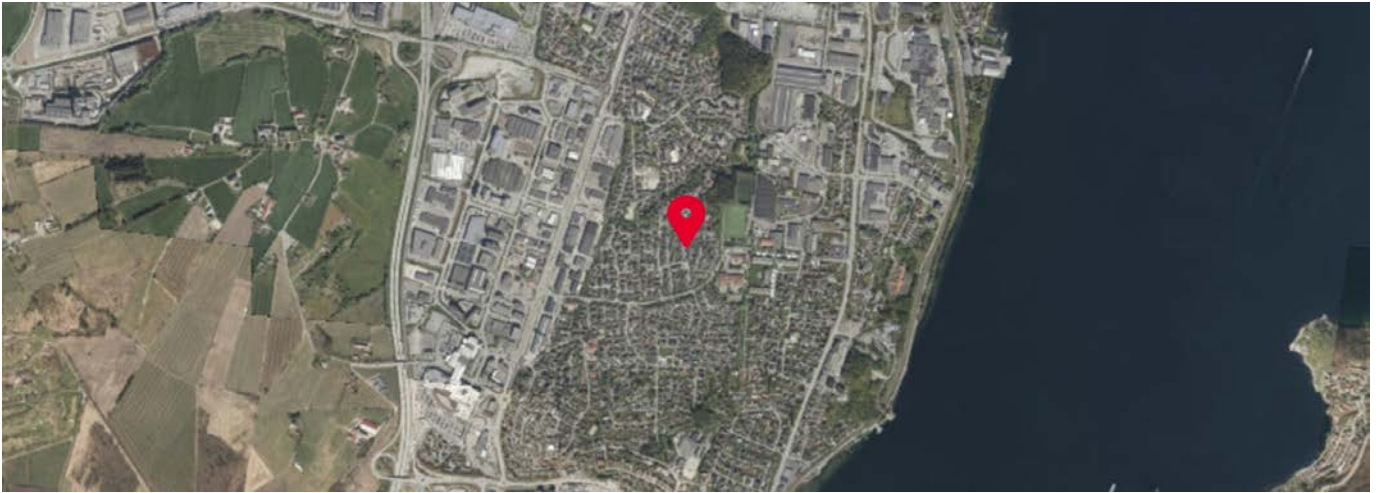


0% 43%

■ Porsholmsmyra/Nadaberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Draugveien 43
4314 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre