

aktiv.



Rektor Berntsens gate 12B, 4022 STAVANGER

**Flott og ettertraktet leilighet i 11.
etasje. Attraktiv beliggenhet
Stor, solrik innglasset balkong.
Nydelig utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 166 103,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 925 324,-
Felleskostn.: Kr 4 731,-
Selger: Åshild Finnestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 82/103 kvm
Tomtstr.: 22894 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 255
Andelsnr.: 77
Oppdragsnr.: 1404240144

Å bo i en leilighet i 11. etasje gir en unik opplevelse og utsikt!

Vi har gleden av å presentere en flott og ettertraktet leilighet i 11. etasje med fantastisk utsikt mot Stokkavannet. Leiligheten er gjennomgående og åpen slik at det blir vakkert lys fra tidlig morgen til sen kveld. Forlengelse av stuen med en stor flott innglasset balkong. Leiligheten holder bra standard men noe oppussing bør påregnes.

God og smart planløsning og inneholder:

Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, wc, vaskerom og innglasset balkong. Bod i 1. etg.

Heis og parkering på felles oppstillingsplass.

Rektor Berntsens gate 12B ligger i et attraktivt og etterspurt boligområde med flott utsikt og gode solforhold. Kort vei til flotte turområder som Mosvannet og Stokkavannet. Dagligvarebutikk like i nærheten. Amfi Madla er også i gangavstand. God offentlig kommunikasjon.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	38
Energiattest	58
Nabolagsprofil	110
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

11. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, soverom, soverom 2, stue, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken

BRA-b: 18 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22894 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Store opparbeidede fellesarealer med bl.a. plen, hageanlegg og parkering.

Beliggenhet

Attraktivt og etterspurt boligområde med flott utsikt og gode solforhold. Kort vei til flotte turområder som Mosvannet og Stokkavannet. Dagligvarebutikk like i nærheten. Amfi Madla er også i gangavstand. God offentlig kommunikasjon med buss-stopp utenfor blokken, samt kort vei ut til Madlaveien med enda flere bussavganger. Barnehage, skole og idrettsanlegg i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i betong og tre. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

11. etasje: Entré, soverom, soverom 2, stue, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, innglasset balkong.

Bod i 1. etasje.

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott og ettertraktet leilighet i 11. etasje med fantastisk utsikt mot Stokkavannet. Leiligheten er gjennomgående og åpen slik at det blir vakkert lys fra tidlig morgen til sen kveld. Forlengelse av stuen med en stor flott innglasset balkong.

Leiligheten holder bra standard men noe oppussing bør påregnes.

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:

Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

11. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Oppgradering av overflater anbefales ut fra tilstand,levetider på vinylbelegg etc.

11. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

11. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Årstall: 2008

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrif

Elektrisk anlegg

Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet elkontroll.

Forhold som har fått TG3:

11. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen på overgang mellom belegg og sluk gjør at dersom vannstanden i sluket stiger, kan vannet trekke inn i konstruksjonen mellom belegg og sluk for så å forårsake skader i etasjeskillet og underliggende etasje. Baderommet bør oppgraderes til dagens standard med egnede tettesjikt og tette overganger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integreerte hvitevarer er inkludert.

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplass.
Et antall garasjer for utleie til andelseiere. Tildeling skjer ihht. venteliste.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

92838147

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 899 173

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 416 856

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kollektiv avtale om TV og internett med Telia, og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnader: Felleskostnader kr 3 384,-

Felleskostnader balkonglån kr 1 155,-

Måler: Strøm 102 - type 14: 22301 (14 - 66) kr 192,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 731

Andel Fellesgjeld

Kr 166 103

Fellesgjeld pr. dato

13.11.2024

Andel fellesformue

Kr 26 747

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Limberget Borettslaget

Organisasjonsnummer

952936670

Andelsnummer

77

Om borettslaget

- 2 blokker på 12 etasjer. 2 oppganger i hver blokk.
 - 2, 3 og 4-roms leiligheter
 - Egne vedtekter vedr. Rogaland Fylkeskommune
 - Standard ordensregler. Forbud mot dyrehold. Det kan søkes til styret om tillatelse.
 - Kollektiv avtale om TV og internett med Telia.
 - Vedtak i 2000: Hobbyarbeid eller annet arbeid som medfører banking, borrowing eller annen uvanlig støy som forstyrrer naboene er ikke tillatt.
 - Aktivitetslokaler for utleie til beboere
 - Egen vaktmester
 - Et antall garasjer for utleie til andelseiere. Tildeling skjer ihht. venteliste.
- Tilrettelagt for lading av el-bil. Nærmere opplysninger om ordningene kan fåes ved å kontakte styret eller vaktmester Goa på telefon 930 22276
- Balkongene ble utvidelse/innglasset i 2008 / 2009. Balkongene nå er på ca 17 m2
 - Borettslaget har fått dispensasjon fra kravet om innstallering av AMS-målere og har derfor fortsatt fellesmålt strøm med månedlig à-konto betaling og årlig avregning.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
 - Nytt nøkkelsystem installert i Blokk 12 i 2021 og i Blokk 11 i 2022.
 - El-tavlen byttet i Blokk 11 i 2022. Ny el-tavle i blokk 12 i 2023.
 - 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

Lånenummer: 13556974, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.11.2024: kr 30 117 346,-

Andel av saldo: kr 163 681,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.03.2041)

Balkonglån

Lånenummer: 135569747, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.11.2024: kr 469 582,-

Andel av saldo: kr 2 422,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.03.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 255 i Stavanger kommune. Andelsnr. 77 i Limberget Borettslaget med orgnr. 952936670

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 08.09.1972.

Det foreligger ferdigattest på fasaderehabilitering - ny kledning samt utvidelse og innglassing, datert 08.01.2010

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig, grøntareal, skole og rehab.senter. Plan 1564, 2448P og 890.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. Mulighet for rask overtagelse.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

166 103 (Andel av fellesgjeld)

3 916 103 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 925 324 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 932 524 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 935 324 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad

Eiendomsmegler MNEF, christoffer.verstad@aktiv.no, Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

20.11.2024

Velkommen til Rektor Berntsens gate 12B!

Attraktivt og etterspurt boligområde.

Kort vei til flotte turområder, Amfi Madla.



Innhold

11. etasje: Entré, soverom, soverom 2, stue,
toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken,
innglasset balkong.

Bod i 1. etasje.

Gang m/ skyvedørsgarderobe



Lyst og luftig

Leiligheten er gjennomgående og åpen slik at det blir vakkert lys fra tidlig morgen til sen kveld.









Kjøkkenen med plass til
kjøkkenbord.









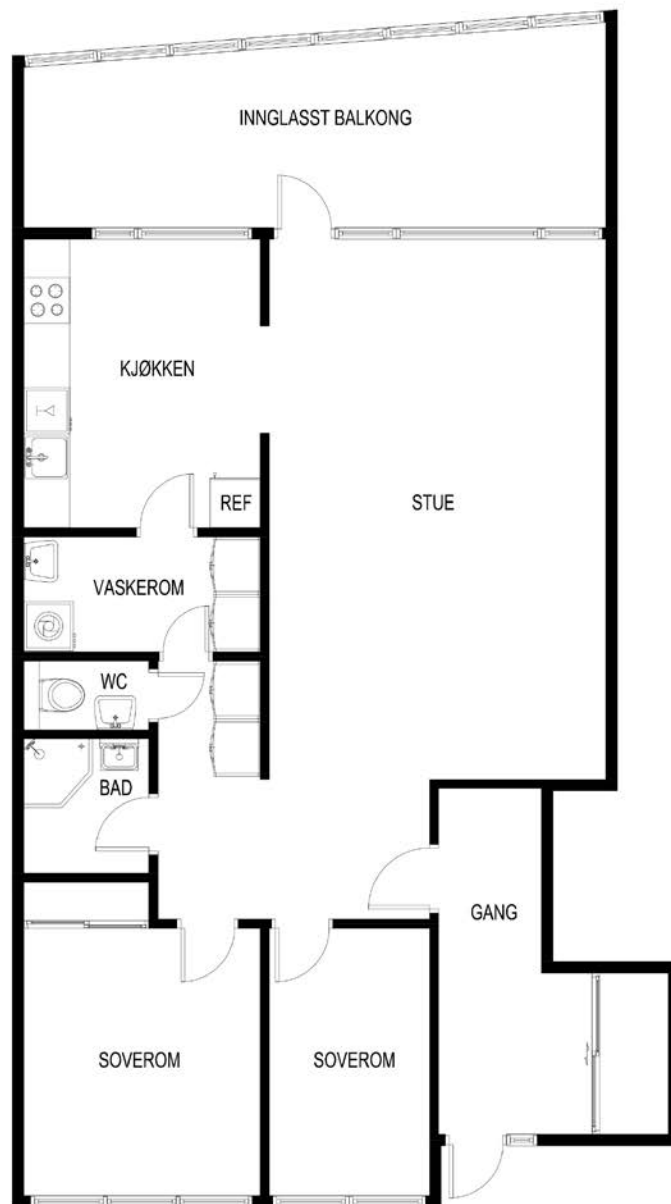




2 soverom, bad, wc og vaskerom







Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404240144	
Selger 1 navn	
Åshild Finnestad	
Gateadresse	
Rektor Berntsens gate 12B	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4022
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Randi Finnestad
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ashild Finnestad
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1404240144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1404240144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Finnestad	44c6ee4f5c723cf0191aa500 dc0e1a14a7bfdae4	17.11.2024 15:10:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240144

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet
- 📍 Rektor Berntsens gate 12 B, 4022 STAVANGER
- 📖 STAVANGER kommune
- # gnr. 26, bnr. 255
- # Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 12162-1564

Referansenummer: BQ1619

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 6498



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet som ligger i 11. etasje og er fra 1972 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer for innglassing av balkong i aluminium med enkle glass. Bygningen har malt entrédør og terrassedør med plastkarm. Innglasset balkong med utgang fra stuen. Det er rømningsvei fra naboleiligheter via balkongen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene er malte. Innvendige tak er malte. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Innendig har boligen originale finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Bad:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malt belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm målt fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med wc og håndvask.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Ukjent type ventilasjon. Det antas at det er felles avtrekksanlegg i bygget som er montert utenfor leiligheten. Det er ingen regulerings- eller styringsmulighet i leiligheten.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

6-kilos brannslukkingsapparat, tilgjengelig brannslange og røykvarsler i boligen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

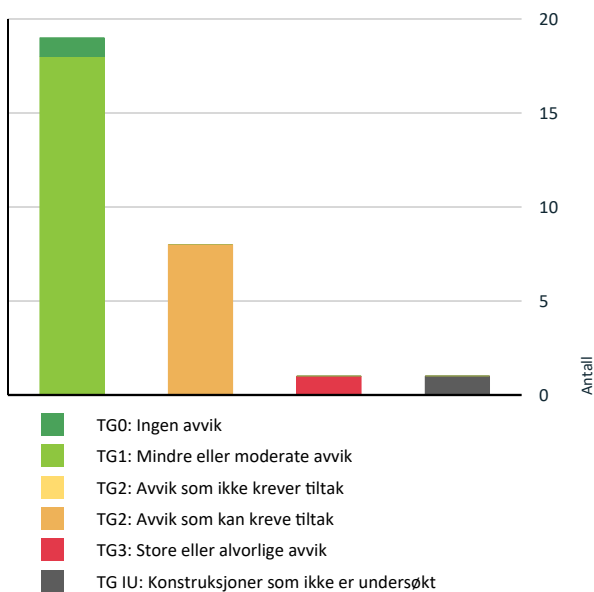
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

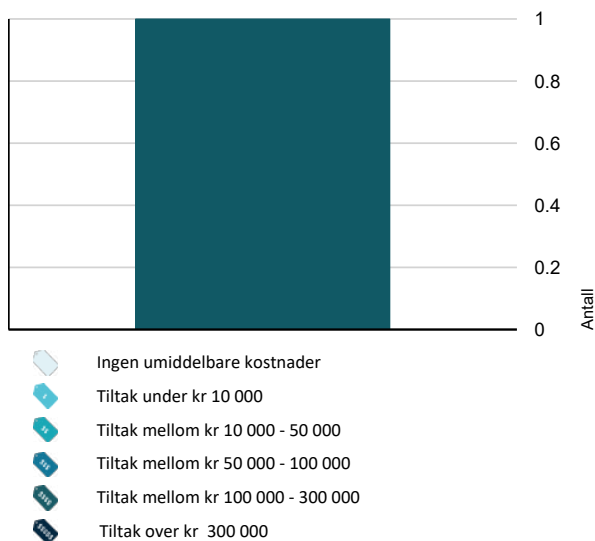
Sammendrag av boligens tilstand

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

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 11. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 11. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 11. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 11. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer for innglassing av balkong i aluminium med enkle glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt entrédør og terrassedør med plastkarm.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stuen. Det er rømningsvei fra naboeligheter via balkongen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene er malte. Innvendige tak er malte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen originale finérdører.



VÅTROM

11. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm målt fra dør til sluk.



11. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering av overflater anbefales ut fra tilstand, levetider på vinylbelegg etc.

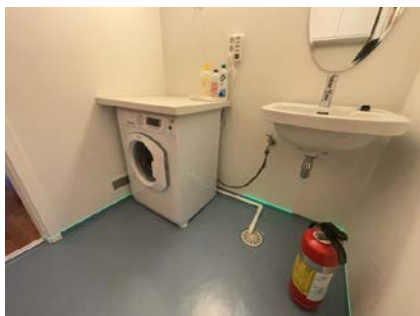


11. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



11. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

11. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



11. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



11. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt belegg. Taket er malt.

11. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm målt fra dør til sluk.



11. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Løsningen/utførelsen på overgang mellom belegg og sluk gjør at dersom vannstanden i sluket stiger, kan vannet trekke inn i konstruksjonen mellom belegg og sluk for så å forårsake skader i etasjeskillet og underliggende etasje.
Baderommet bør oppgraderes til dagens standard med egnede tettesjikt og tette overganger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



11. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



11. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

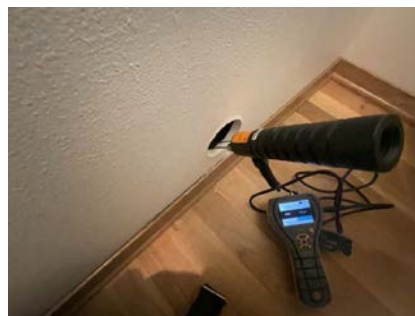
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



11. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2021 Kilde: Kontaktperson

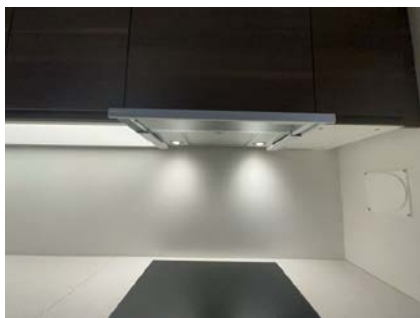


Tilstandsrapport

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

11. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.



TG IU Ventilasjon

Ukjent type ventilasjon. Det antas at det er felles avtrekksanlegg i bygget som er montert utenfor leiligheten. Det er ingen regulerings- eller styringsmulighet i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

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.
1972 Det er ikke kjent at arbeider er utført på anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

6-kilos brannslukkingsapparat, tilgjengelig brannslange og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er sist kontrollert og godkjent i 2019.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



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?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
11. etasje	82		18	100	
1. etasje		3		3	
SUM	82	3	18		
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11. etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue , Toalettrom , Bad , Vaskerom , Kjøkken		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Kommentar

Ekstern bod i 1. etasje er oppmålt til 2,7 kvm og er angitt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er rømningsmuligheter gjennom balkonger i bygget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	18

Kommentar

Leilighet

Ekstern bod i 1. etasje på ca. 3 kvm (oppmålt til 2,7 kvm) kommer i tillegg og oppgis ikke i sammendraget i gammel målestandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2024	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	255		0	22894.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rektor Berntsens gate 12 B

Hjemmelshaver

Limberget Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIMBERGET BORETTSLAGET	952936670			Finnestad Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

77

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lassa i et etablert boligområde.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)15/12-1972	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

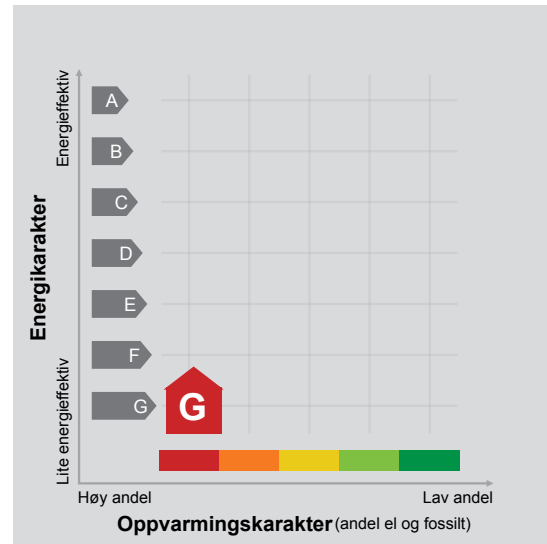
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ1619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rektor Berntsens gate 12B
Postnummer	4022
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4327756
Bruksenhetsnummer	H1101
Merkenummer	Energiattest-2024-51886
Dato	18.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ... gnr. 26, bar. 255. Blokk A
tilhørende Stavanger Boligbyggelag og utført etter
bygningsrådets vedtak av 23.4.1970 gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende ~~arbeides~~ utføres:

Tilfluktsrom må settes i forskriftsmessig stand. Tinglyst erklæring om at beboerne i boligblokk B har rett til å benytte dette tilfluktsrom må besørges. Det må oppsettes håndlist i trappenedgang utvendig til tilfluktsrom. Korrigert plan av kjeller må innsendes. Det skal være brannrør B-30 mellom kjeller og gang ved trappehus mot syd. Samtlige brannrør må gjøres selvlukkende. Gang i 1 etasje mot nord er ikke etter brannsjefens krav av 7.1.1970 pkt. 10 og det er benyttet ikke flammefast glass ved siden av en dør. Brannsjefen må godkjenne kjørbar adkomst langs balkongfasadene. Skap for brannslanger i boligetasjene må merkes. Vann- og kloakkanlegg må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen. Heisanlegg må godkjennes av heiskontrollen.

Påpekte mangler må være utført innen

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 8. sept. 1972

Reidar Haukali
Reidar Haukali

.....
Magne Kr. Dørheim
Magne Kr. Dørheim

Volden



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-08/3105	BYG 26/255	1126/10	08.01.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 26/255. Byggestedsadresse: Rektor Berntsens gate 12 a,b og 11 a,b

Tiltakshaver:

Tiltakets art: FASADEREHABILITERING - NY KLEDNING SAMT UTVIDELSE OG INNGLASSING


Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 28.08.2008 sak 231/08 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør


Kjell Myrhaug
saksbehandler

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rektor Berntsens gate 12B, 4022 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/255/0/0

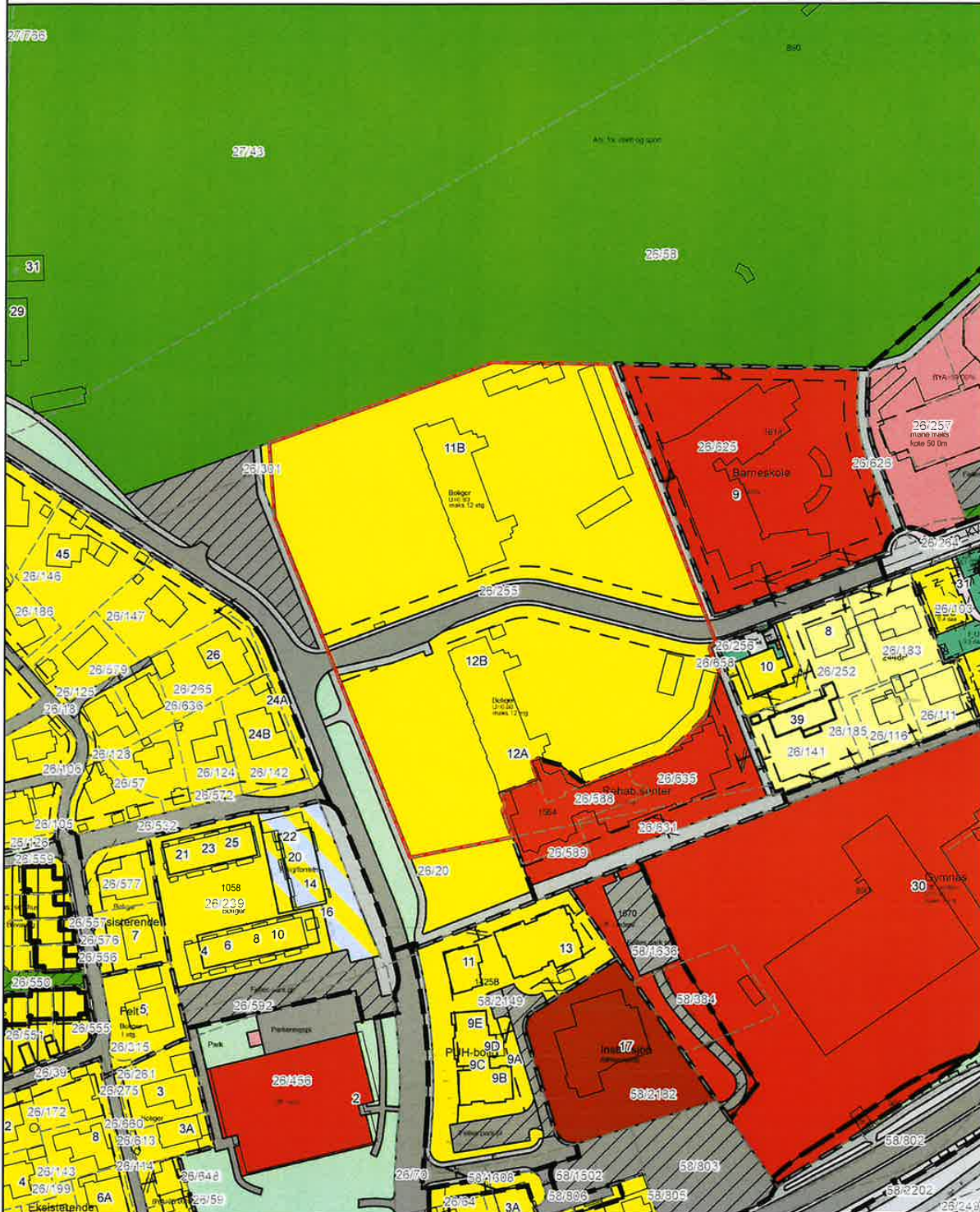
Dato: 2024-11-13

Målestokk: 1:2,000

Planident: 890,1564

Ikrafttredelsesdato: 30.12.1980,13.11.1995

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse-frittliggende

Fritidsbebyggelse-konsentrert

Fritidsbebyggelse-blokk

Kolonihage

Sentrumsformål

Kjøpesenter

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Barnehage

Undervisning

Helse-/omsorgsinstitusjon

Kulturinstitusjon

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Administrasjon

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Utleiehytter

Fornøyelsespark eller temapark

Campingplass

Leirplass

Råstoffutvinning

Steinbrudd og masseuttak

Næringsbebyggelse

Kontor

Hotell/overnatting

Beverthing

Industri

Lager

Bensinstasjon/vegsserviceanlegg

Annen næring

Idrettsanlegg

Skianlegg

Skileypetrasé

Idrettsstadion

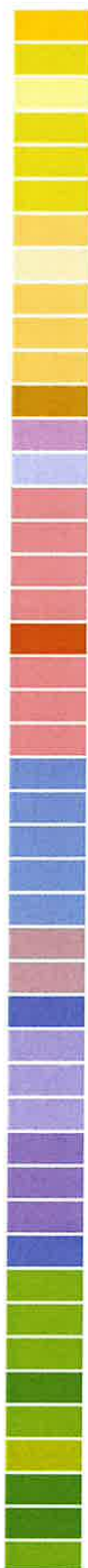
Nærmiljøanlegg

Golfbane

Motorsportanlegg

Skytebane

Andre idrettsanlegg



Andre typer bebyggelse og anlegg

Godsterminal

Godslager

Energianlegg

Fjernvarmeanlegg

Vindkraftanlegg

Vann- og avløpsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Renovasjonsanlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Telekommunikasjonsanlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uthus/haust/badehus

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Gårdsplass

Parsellhage

Annet uteoppholdsareal

Grav- og urnelund

Krematorium

Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning

Bolig/forretning/kontor

Bolig/tjenesteyting

Bolig/kontor

Forretning/kontor

Forretning/kontor/Industri

Forretning/industri

Forretning/kontor/tjenesteyting

Forretning/tjenesteyting

Næring/tjenesteyting

Kontor/lager

Industri/lager

Kontor/Industri

Kontor/tjenesteyting

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål





Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelanlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Trasé for jernbane

Trase for sporveg/forstadsbane

Trase for taubane

Stasjons-/terminalbygg

Holdeplass/plattform

Leskur/plattformtak

Tekniske bygg/konstruksjoner

Annen banegrunn - tekniske anlegg

Annen banegrunn - grøntareal

Lufthavn

Lufthavn - landings-/taxebane

Lufthavn - terminalbygg

Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg

Landingsplass for helikopter o.a

Havn

Kai

Havneterminaler

Havnelager

Molo

Navigasjonsinstallasjon

Hovednett for sykkel

Kollektivnett

Trase for nærmere angitt kollektivtransport

Kollektivknutepunkt

Kollektivanlegg

Kollektivterminal

Kollektivholdeplass

Pendler-/innfartsparkering

Parkering

Rasteplass

Parkeringsplasser

Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur

Energinet

Fjernvarmenett

Vann- og avløpsnett

Vannforsyningsnett

Avløpsnett

Overvannsnett

Avfallssug

Telekommunikasjonsnett

Sikringsanlegg

Andre teknisk infrastrukturtraseer

Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur

Naturområde

Turdrag

Turveg

Friområde

Badeplass/ -område

Park

Vegetasjonsskjerm

Vannspeil

Overvannstiltak

Infiltrasjon/fordrøying/avledning

Kombinerte grønnstrukturformål

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret

Ulke typer militære formål

Skytefelt/øvingssområde

Fortegning/leir

Kombinerte militærformål

Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindrifformål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskapshensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formal kombinert med andre angitte hovedformal



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farted

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Lássettingsplasser

Gydefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende lóndanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formal i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formal i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformal





Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

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

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegslengning/fysiske kjøresperre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

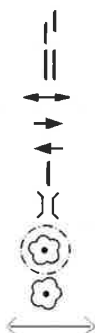
Brukar

Tunnelåpning

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre

Regulert møneretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrak

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

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

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

FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

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

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Kommuneplan

Adresse: Rektor Berntsens gate 12B, 4022 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/255/0/0

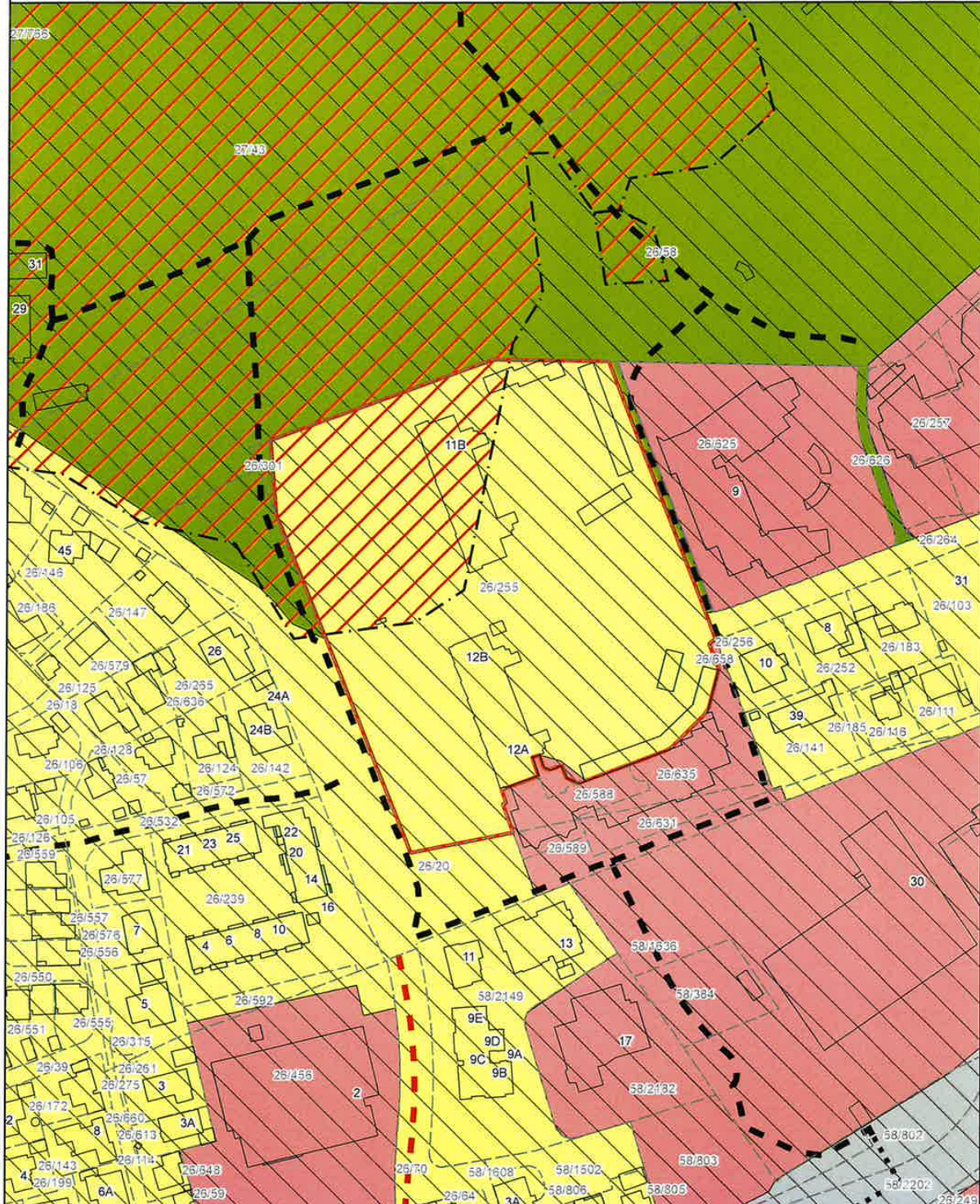
Dato: 2024-11-13

Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger
kommune





Tegnforklaring

Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Sentrumsformål

Kjøpesenter

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Råstoffutvinning

Næringsbebyggelse

Idrettsanlegg

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Grav og urnelund

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønn struktur

Naturområde

Turdrag

Friområde

Park

Overvannstiltak

Kombinerte grønnstrukturformål

Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret

Ulike typer militære formål

Skytefelt/øvingsområde

Forlegning/leir

Kombinerte militære formål

Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Bane

Lufthavn

Havn

Molo

Hovednett for sykkel

Kollektivnett

Kollektivknutepunkt

Parkering

Trase for teknisk infrastruktur

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål

Tegnforklaring

Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdsel
- Ankringsområde
- Opplagsområde
- Riggområde
- Farled
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde
- Friluftsområde

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

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 13.11.24 Side 1 av 3

Borettslaget Limberget	V ³ r ref.:	102/77
Rektor Berntsens gate 12 B	Type:	Borettslag
4022 STAVANGER	Eiere:	Randi Finnestad
Organisasjonsnr: 952 936 670	Andelsnr:	77

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 524	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 162
	Felleskostnader balkongl ³ n	1 170
M ³ ler:	Strøm 102 - type 14: 22301 (14 - 66)	192

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	4 731
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 384
	Felleskostnader balkongl ³ n		1 155
M ³ ler:	Strøm 102 - type 14: 22301 (14 - 66)		192

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	166 103	Gjeld siste ³ rsoppg.:	171 094
Klient ajourf. l ³ n:	30 891 050,42	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	31 506 011

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 13556974, HusbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.11.2024: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.11.2024: 30 117 346

Andel av saldo: 163 681

Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.03.2041)

Balkongl³ nL³ nenummer: 135569747, HusbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.11.2024: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.11.2024: 469 582

Andel av saldo: 2 422

Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.03.2041)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bernt Hjalmar Ringodd
Adresse: Rektor Berntsens gate 11 A
Postnr/-sted: 4022 STAVANGER
Telefon: Mob.: 91182231
E-post: Limberget@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.11.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	171 094	Andre inntekter:	724
Annen formue:	26 747	Utgifter:	5 723		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: J orunn Mehus

Dato utkjrt: 13.11.24 Side 2 av 3

Borettslaget Limberget	V ³ r ref.:	102/77
Rektor Berntsens gate 12 B	Type:	Borettslag
4022 STAVANGER	Eiere:	Randi Finnestad
Organisasjonsnr: 952 936 670		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 100
Andelsnr:	77	Partialobligasjonsnr:	77

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1973
G³ rds/bruksnr: 26/255
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92838147
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1973	SSBnr:	H1101
Etasje:	11	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja	BOA	74
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3- roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate	P-rom	74

Fasiliteter:

- 2 blokker p³ 12 etasjer. 2 oppganger i hver blokk.
- 2, 3 og 4-roms leiligheter
- Egne vedtekter vedr. Rogaland Fylkeskommune
- Standard ordensregler. Forbud mot dyrehold. Det kan srikes til styret om tillatelse.
- Kollektiv avtale om TV og internett med Telia.
- Vedtak i 2000: Hobbyarbeid eller annet arbeid som medfjrer banking, borrowing eller annen uvanlig stry som forstyrrer naboene er ikke tillatt.
- Aktivitetslokaler for utleie til beboere
- Egen vaktmester
- Et antall garasjer for utleie til andelseiere. Tildeling skjer ihht. venteliste.
- Tilrettelagt for lading av el-bil. NNjrmere opplysninger om ordningene kan p³ es ved ³ kontakte styret eller vaktmester Goa p³ telefon 930 22276
- Balkongene ble utvidelse/innglasset i 2008 / 2009. Balkongene n³ er p³ ca 17 m²
- Borettslaget har p³ tt dispensasjon fra kravet om innstallering av AMS-m³ lere og har derfor fortsatt fellesm³ lt strym med m³ nedlig -konto betaling og ³ rlig avregning.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjnpere som har til hensikt ³ drive boligspekulasjon

- Nytt nkkelsystem installert i Blokk 12 i 2021 og i Blokk 11 i 2022.
- El-tavlen byttet i Blokk 11 i 2022. Ny el-tavle i blokk 12 i 2023.
- Bate avregner og fordele felleskostnadene mellom selger og kjnpere ved eierskifter. Kjnpere skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 13.11.24 Side 3 av 3

Borettslaget Limberget

V³ r ref.: 102/77

Rektor Bermtsens gate 12 B

Type: Borettslag

4022 STAVANGER

Eiere: Randi Finnestad

Organisasjonsnr: 952 936 670

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis til leilighet

Vedtekter

for B/L Limberget, org nr. 952 936 670, tilknyttet Bate Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 6. april 2005, sist endret 19. mars 2024.

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 Stavanger 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) 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 vedtektene punkt
42.

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) Nekte 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. Boret 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) Ladepunkt for el-bil o.l. En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnaden til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(6) 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.

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 opptil 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 regnes 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.

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner, samt egen innglassing av terrasser.

(3) 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 o l.

(4) 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.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(7) 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.

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 ruter, 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. Når innglassing av terrasse danner ny yttervegg i boligen, har borettslaget fremdeles vedlikeholdsansvar for opprinnelig fast yttervegg inklusive dører og vinduer.

(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, jfr. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(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 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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) Stemmelikhet 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 framtrædende 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 beslutes 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.

LIMBERGET BORETTSLAG

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJEANLEGG

1. Borettslaget står som eier av garasjeanlegget.
2. Borettslagets styre har overordnet ansvar for å administrere garasjeanlegget, deriblant sørge for brannforsikring av garasjene.
3. Garasjene leies ut til borettslagets andelseiere i.h.h.t. disse reglene. Vaktmesteren er delegert ansvar for tildeling av garasjer. Det innebærer annonsering om ledig garasje, administrasjon av venteliste, samt påse at prinsippet for ansiennitet også følges ved evt. bytting av garasje. Når en garasje blir ledig, skal dette kunngjøres på borettslagets infoskjerm.
4. Andelseiere som allerede har garasje, kan bytte til seg ledig garasje. Fristen for å melde sin interesse er 14 dager fra kunngjøring.
5. «Garasje-ansiennitet» trer inn, hvis flere interessenter. Deretter vil tildeling skje etter særskilt venteliste for hver blokk.
6. Skriftlig, daterte, søknader om garasje skal legges til grunn for ansiennitet.
7. Man kan velge å takke nei til tilbud om garasje og fortsatt beholde sin ansiennitet på ventelisten.
8. Garasjen kan ikke overdras eller lånes ut til andre. Framleie er ikke tillatt (dvs. dersom leiligheten fremleies, blir garasjen frigjort for andre beboere).
9. Hvis garasjen ikke brukes til bilparkering og ingen medlemmer av husstanden har gyldig sertifikat, kan styret si opp leieforholdet. Oppsigelsesfrist er 1 – en måned.
10. Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader forvoldt ved uforstandig bruk av garasjen. Ved fraflytting skal garasjen tilbakeleveres borettslaget i ryddig og rengjort stand. Et gebyr vil tilfalle leietaker om så ikke er utført.
11. For lading av el-biler og hybrider, må ladekontakter godkjent for dette benyttes. Disse må være av den type styret har bestemt (Zaptec).

Behandlet på digital generalforsamlingen 2. mai 2020

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Limberget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 19.03.2024, kl. 17:30

Felleslokalet i Rektor Berentsens gate 11

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret og velferdskomité

5 Ønske om regulering av lysdekor.

6 Vedtektsendring. Endring i styresammensetning

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år evt. 2 styremedlemmer for 2 år.
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år evt. 1 varamedlem for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.5 Valg av velferdskomité

Styret
Borettslaget Limberget

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og velferdskomitè

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 200 000. Styret foretar selv den interne fordelingen. Uendret fra 2023.

Godtgjørelsen til velferdskomiteen kr 30 000. Velferdskomiteen foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelsene er uendret fra 2023.

5. Ønske om regulering av lysdekor.

Har et ønske om at blokkene i Borettslaget skal se fine ut. Det var i julen lyslenker på svalgang(fellesareal) og farget lyslenke på balkongsiden.

Det er ikke lov å henge opp lyslenker på svalganger(fellesareal). På balkongsiden, er det kun tillatt med lyslenker som har fargen varm hvit.

Forslag til vedtak: Det er ikke lov å henge opp lyslenker på svalganger (fellesareal). På balkongsiden, er det kun tillatt med lyslenker som har fargen varm hvit

Styrets innstilling: Styret gjør oppmerksom på at det står i ordensreglene at lyslenker ikke er tillatt i svalgangene.

Styret har tatt stilling til hvorvidt det bør være tillatt med fargete lyslenker på balkongsiden og mener at dette må være opp til den enkelte beboer å bestemme, siden det ikke er til sjenanse på samme måte som på svalgangene. Styret støtter derfor ikke forslaget om å regulere fargevalg på lyslenkene på balkongsiden i ordensreglene.

6. Vedtektsendring. Endring i styresammensetning

Viser til vedtektene for B/L Limberget § 8-1 (1)

Styret ønsker å endre styresammensetningen.

Styret ønsker å gå fra dagens styresammensetning med 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Dette begrunnes med at Limberget et stort borettslag med 184 boenheter og det er behov for å fordele arbeidsmengden på flere styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektene for B/L Limberget § 8-1 (1):
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2

andre medlemmer og 2 varamedlemmer"

Endres til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og 1 varamedlem"

7. Valg

Dersom foreslått endring i vedtektene for styresammensetning er vedtatt velges 2 styremedlemmer og ett varamedlem i stedet for ett styremedlem og to varamedlemmer. Forslag til kandidater har tatt høyde for dette.

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år evt. 2 styremedlemmer for 2 år.

Kandidat 1. Per Oskar Jacobsen

Kandidat 2. Rune Karlsen

Forslag til vedtak: Kandidat 1. Per Oskar Jacobsen og/eller Kandidat 2. Rune Karlsen velges til styremedlemmer for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år evt. 1 varamedlem for 1 år

Solfrid Foseide

Forslag til vedtak: Solfrid Foseide velges til varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Leder Svein Aadnesen på valg 2 år

Ellen Lejon Rasmussen på valg 2 år

Bodil Bjelland ikke på valg

Kjell Bertil Persson ikke på valg

Forslag til vedtak: Leder Svein Aadnesen på valg 2 år
Ellen Lejon Rasmussen på valg 2 år

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder

Nestleder

Forslag til vedtak: Erik P. Ommundsen og _____ velges som borettslagets delegerte til Bates generalforsamling.

7.5 Valg av velferdskomite

Velferdskomiteen består av 5 medlemmer og velges for ett år.

Ingjerd E. Ommundsen

Gro Takle Bore

Inger Lisbeth Kristiansen

Signe Irene Høie Vatne

Mona Lill Skaarberg

.

.

.

Forslag til vedtak: Velferdskomiteen består av 5 medlemmer og velges for ett år.

Ingjerd E. Ommundsen
Gro Takle Bore
Inger Lisbeth Kristiansen
Signe Irene Høie Vatne
Mona Lill Skaarberg

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

102 Borettslaget Limberget

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		9 273 827	8 182 259	9 556 680
Leieinntekt garasje		99 101	98 840	99 120
Leieinntekt lokaler		456 012	407 160	456 015
Leieinntekter fra antenner		210 834	273 592	142 000
Tilskudd	1	15 000	10 000	0
Andre driftsinntekter		19 490	41 880	25 000
Lading el-bil		55 282	48 486	52 800
Sum Inntekter		10 129 546	9 062 217	10 331 615
Kostnader				
Styreonorar, lynn etc.	2	1 003 040	931 538	1 046 450
Avskrivninger	7	55 465	44 539	0
Forretningsfjrrerhonorar		281 088	281 088	289 200
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		114 363	116 384	113 500
Revisjonshonorar	3	15 939	6 334	14 500
Vaktmestertjenester		0	0	30 000
Drift og vedlikehold	4	557 460	476 375	1 148 400
TV og/eller internett		775 692	675 492	820 000
Renovering	5	1 834 793	2 884 962	0
Forsikringer		1 196 086	857 344	862 000
Kommunale avgifter		2 115 799	2 060 368	2 395 000
Energi/strm		381 877	491 209	400 000
Kontingent Boligbyggelag		55 200	55 200	55 200
Administrasjonskostnader		116 949	98 762	113 500
Sum kostnader		8 503 752	8 979 596	7 287 750
Driftsresultat		1 625 794	82 622	3 043 865
Finansielle poster				
Renteinntekter		140 459	60 955	140 000
Rentekostnader		993 361	396 374	1 390 500
Netto finanskostnader		852 902	335 419	1 250 500
Resultat	6	772 892	-252 798	1 793 365

102 Borettslaget Limberget

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	300 400	300 400
Bygninger	7	47 125 214	47 125 214
Parkeringsanlegg	7	2 060 437	2 060 437
Andre driftsmidler	7	173 229	228 694
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		49 659 280	49 714 745
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 021	665 437
Forskuddsbetalte kostnader		441 310	1 407 199
Forskuddsbetalt strøym		584 887	712 198
Andre fordringer		144 789	155 655
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 537	8 209
Innest ³ ende p ³ driftskonto		5 294 080	5 103 807
Sum omløpsmidler		6 553 625	8 052 505
SUM EIENDELER		56 212 904	57 767 251

102 Borettslaget Limberget

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		17 614 551	16 841 659
Sum egenkapital	8	17 633 951	16 861 059
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	31 506 011	32 849 155
Borettsinnskudd		5 607 456	5 607 456
Sum langsiktig gjeld		37 113 467	38 456 611
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		50 738	16 329
Innbetalt strøm		348 844	343 941
Gjeld til forretningsfjører		0	5 000
Leverandørgjeld		579 836	1 525 905
Skyldig off. avgifter		52 742	50 845
P ³ Innt. Innn, honorarer og feriepenger		71 966	70 397
Annen kortsiktig gjeld		361 360	437 163
Sum kortsiktig gjeld		1 465 486	2 449 581
Sum gjeld		38 578 953	40 906 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 212 904	57 767 251

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Erik Petter Ommundsen
Styreleder

Linda Johansen
Styremedlem

Terje Kristoffersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r 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 pålytt 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 gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³våre forbiggende. 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 års regnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler i års regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bates Grønne Kroner - tilskudd	15 000	
50-års jubileum - tilskudd		10 000

Note 2 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	575 227	563 796
Styrehonorar	230 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	124 472	115 597
Pensjonskostnader	57 672	59 181
Andre ytelser	15 669	12 964
Sum personalkostnader	1 003 040	931 538

Det er ansatt 1 vaktmester. Borettslaget er pliktig til³ ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonspremien fjres som pensjonskostnad og presenteres sammen med øvrige lønnskostnader.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	83 930	77 413
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	1 707	3 550
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	248 953	266 812
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	75 006	18 951
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	46 268	19 730
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 750	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	94 835	82 274
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 012	7 647
Sum	557 460	476 375

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Njkkelsystem		1 174 119
Tekke og beslagarbeid	660 747	559 619
Bytte hovedtavler	1 174 046	1 151 225
Sum renovering	1 834 793	2 884 963

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	772 892	-252 798
Avdrag p ³ l ³ n	-1 343 144	-1 589 017
Aktiverte anskaffelser	0	-87 699
Tilbakeføring av avskrivning	55 465	44 539
Endring disponible midler	-514 787	-1 884 975
Omløpsmidler	6 553 625	8 052 505
Kortsiktig gjeld	1 465 486	2 449 581
Disponible midler	5 088 138	5 602 925

Note 7 - Varige driftsmidler

	Oppvaskmaskin underbenk	Tv-system - infoskjermer	Mjblær aktivitetsrom	Nedgravde containere	Kubota ZD21	Mulchingsats RMR 150 H
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 744	59 681	45 955	944 650	125 000	5 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 744	59 681	45 955	944 650	125 000	5 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 744	59 681	45 955	0	125 000	5 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	944 650	0	0
Anskaffelses ³ r :	2016	2016	2017	2017	2005	2005
Antatt levetid i ³ r :	5	3	5		5	5

	Ladeanlegg el-bil	Opparbeidelse parkeringsplass	Utvendig ladeanlegg el-bil	Opparbeidelse parkeringsplass	Utvidelse av ladeanlegg	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	181 250	351 143	99 004	482 327	87 699	22 012 912
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	181 250	351 143	99 004	482 327	87 699	22 012 912
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 135	0	79 203	0	23 386	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	89 115	351 143	19 801	482 327	64 313	22 012 912
i rets avskrivninger :	18 125	0	19 801	0	17 540	0
Anskaffelses ³ r :	2018	2019	2019	2020	2022	1973
Antatt levetid i ³ r :	10		5		5	

	Tomter Parkeringsanleg;	Aktivitetsrom	Innglassing av balkonger	Opplegg 2 stk el.bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	300 400	1 176 814	167 652	24 000 000
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	300 400	1 176 814	167 652	24 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	300 400	1 176 814	167 652	24 000 000
Anskaffelses ³ r :	1973	1987	1999	2009
Antatt levetid i ³ r :				2015

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	19 400	0	19 400
Egenkapital	17 614 551	772 892	16 841 659
Sum Egenkapital	17 633 951	772 892	16 861 059

Note 8 - Egenkapital

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Form ³ l:		Refinansiering og renovering
L ³ nenummer:	135569747	13556974
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2011	2011
Rentesats:	3.854 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.03.2041
Opprinnelig l ³ nebeløp:	2 000 000	48 300 000
L ³ nesaldo 01.01:	504 333	32 344 823
Avdrag i perioden:	20 596	1 322 548
L ³ nesaldo 31.12:	483 737	31 022 274
Saldo 5 ³ r frem i tid:	377 325	24 198 042

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 37 113 467 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 49 659 280. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vN³ re høyere enn balanseført verdi.

Innbetalingene fra andelseiere som gjelder balkongl³ net har i 2023 vN³ rt høyere enn betalingen til Husbanken p³ renter og avdrag. Dette justeres ved at innbetalingene fra andelseiere er lavere enn renter og avdrag til Husbanken. Differansen er per 31.12. p³ kr 28 949.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Limberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Limberget

Styreleder	Erik Petter Ommundsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Linda Johansen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Terje Kristoffersen (sign.)	21.02.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Limberget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Limberget som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3YMMG-MVODY-XYFH-XM7EW2-IHK8H-X6CV3



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 regnskapsestimatene 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: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-21 19:10:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3YMMG-MVODV-XFYHX-M7EW2-IHK8H-X6CV3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Limberget

Borettslaget Limberget ligger i Stavanger kommune og består av 186 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 952936670.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Erik Petter Ommundsen

Styremedlem, Terje Kristoffersen

Styremedlem, Linda Johansen

Varamedlem, Solfrid Foseide

Varamedlem, Mangor Goa

Varamedlem, Åslaug Emilie Mæland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkosomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 55 protokollerte saker har blitt behandlet.

Arrangementer:

Velferdskomiteen har avholdt 3 forskjellige arrangementer

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Installert ny el-tavle i blokk 12
- Gjennomført takreparasjon i blokk 11
- Installert felles el-ladere for alle i borettslaget
- Det har vært avholdt 3 informasjonsmøter, derav 2 av de på velferdsarrangementer
- Skiftet forsikringsselskap – fra IF til Gjensidige.
- Innhentet tilbud på tepper på svalgangene fra leverandører. Kravet om brannhemmende tepper har gjort det vanskelig å finne leverandører. Saken overføres til 2024.
- Engasjert Solintegra for mulig innstallering av solceller på takene i begge blokkene. Kostnader dekket av subsidierte midler fra BATE. Konkludert med at takteking må utføres ila. neste 5 år før innstallering av solceller. Saken overføres til 2024
- Etablert regler for utskifting av rullegardiner /lameller til terrassene. Oppdatert i ordensregler
- Gjennomført møte med RØRservice ang. sjekk av vann og avløp i alle leiligheter. (Informasjonsmøte for beboere avholdt 10. januar 2024)
- Følge opp brannverntiltakene videre. Utredning av "nabovarsling" ved brann utredes videre i 2024
-

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover:

- Følge opp rapporter fra RØRservice etter gjennomført sjekk av vann og avløp i alle leiligheter
- Arbeide videre med brannvarslingssystem «nabovarsling»
- Oppfølging av bruk av solcelle på takene, takteking på begge blokkene må utføres først.
- Arbeide videre med å finne leverandør til legging av nye tepper i svalgangene
- Rehabilitering av garasjelegget

Forsikringsavtale

Borettslaget Limberget er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92838147.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Limberget tirsdag 19.03.2024 kl. 17:30 - Felleslokalet i Rektor Berentsens gate 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Erik P Ommundsen ble valgt til møteleder
Tone Høyland, Bate, ble valgt som sekretær

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

Vedtak:

Terje Kristoffersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 66 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert.

Totalt 69 stemmeberettigede.

Dessuten møtte 17 medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og velferdskomiteè

Forslag til godtgjørelsen for styret og velferdskomiteèn er uendret i forhold til 2023.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 200 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelsen til velferdskomiteen ble satt til kr 30 000.
Velferdskomiteen foretar selv den interne fordelingen.

5. Ønske om regulering av lysdekor.

Har et ønske om at blokkene i Borettslaget skal se fine ut. Det var i julen lyslenker på svalgang(fellesareal) og farget lyslenke på balkongsiden.

Det er ikke lov å henge opp lyslenker på svalganger(fellesareal). På balkongsiden, er det kun tillatt med lyslenker som har fargen varm hvit.

Vedtak:

Det er ikke lov å henge opp lyslenker på svalganger(fellesareal) er allerede regulert i ordensreglene.

Det settes ikke retningslinjer for fargevalg på belysningen på balkongsiden.

6. Vedtektsendring. Endring i styresammensetning

Viser til vedtektene for B/L Limberget § 8-1 (1)

Styret ønsker å endre styresammensetningen og gå fra dagens styresammensetning med 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Dette begrunnes med at Limberget et stort borettslag med 184 boenheter og det er behov for å fordele arbeidsmengden på flere styremedlemmer.

Vedtak:

Vedtektene for B/L Limberget § 8-1 (1):
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og 2 varamedlemmer"

Endres til:
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og 1 varamedlem"

Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år evt. 2 styremedlemmer for 2 år.

Vedtektsendringen ift. antall styremedlemmer ble vedtatt. Det ble derfor valgt 2 nye styremedlemmer.

Vedtak:

Rune Karlsen og Per Oscar Jacobsen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år evt. 1 varamedlem for 1 år

Med bakgrunn i den vedtatte endringen i styret ble det valgt ett varamedlem.

Vedtak:

Solfrid Foseide ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Erik P. Ommundsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Linda Johanssen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Rune Karlsen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Per Oscar Jacobsen, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Solfrid Foseide, valgt for 1 år i 2024

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende fire medlemmer utgjør boligselskapets valgkomité:

Leder Svein Aadnesen valgt for 2 år i 2024 (gjenvolgt)

Ellen Leijon Rasmussen valgt for 2 år i 2024 (gjenvolgt)

Bodil Bjelland valgt for 2 år i 2023

Kjell Bertil Persson valgt for 2 år i 2023

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Erik P. Ommundsen og Rune Karlsen ble valgt som borettslagets delegerte til Bates generalforsamling.

7.5 Valg av velferdskomite

Vedtak:

Velferdskomiteen består av følgende 5 medlemmer valgt for ett år.

Ingjerd E. Ommundsen

Gro Takle Bore

Inger Lisbeth Kristiansen

Signe Irene Høie Vatne

Mona Lill Skaarberg

Protokoll for Borettslaget Limberget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erik Petter Ommundsen (sign.)	20.03.2024
Sekretær	Tone Høyland (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Terje Kristoffersen (sign.)	20.03.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Limberget tirsdag 27.08.2024 kl. 18:00
Møtet ble avholdt i Felleslokalet, Rektor Berentsens gate 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble også valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kjell Kristiansen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det var 90 andelseiere og 17 godkjente fullmakter representert.

Totalt 107 stemmeberettigede.

(Tallet er oppdatert med 3 styremedlemmer som ikke var registrert ved møtestart.)

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Orientering om vaktmestersituasjonen

Nestleder i styret orienterte om vaktmestersituasjonen.

Vedtak:

Informasjonen ble tatt til orientering.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Erik Petter Ommundsen trekker seg som styreleder.

Valgkomitèens korrigerede innstilling: Bernt Ringodd, 11A, er ny kandidat
Varigheten for perioden ble avklart på møtet.

Vedtak:

Bernt Ringodd ble valgt som styreleder for 1,5 år

3.2 Valg av tre styremedlemmer

Per Oskar Jacobsen, Rune Andreas Karlsen og Linda Johansen trekker seg som styremedlemmer.

Det må derfor velges tre nye styremedlemmer.

Valgkomitèens korrigerede innstilling:

Ole Hetland, 12B
Bente Gundersen, 12B
Trine Boyer, 11A

Varigheten for perioden ble avklart på møtet.

Vedtak:

Ole Hetland, 12B ble valgt til styremedlem for 0,5 år
Bente Gundersen, 12B ble valgt til styremedlem for 1,5 år
Trine Boyer, 11A ble valgt til styremedlem for 1,5 år

3.3 Valg av varamedlem for ett år

Solveig Foseide har trukket seg fra styret.
Det må derfor velges nytt varamedlem.

Valgkomitèens innstilling; Trond Bø, 12A

Vedtak:

Trond Bø, 12A ble valgt som varamedlem for 0,5 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder, Bernt Ringodd, 11A, valgt i 2024 for 1,5 år
Styremedlem, Ole Hetland, 12B, valgt i 2024 for 0,5 år
Styremedlem, Bente Gundersen, 12B, valgt i 2024 for 1,5 år
Styremedlem, Trine Boyer, 11A, valgt i 2024 for 1,5 år
Varamedlem, Trond Bø, 12A, valgt i 2024 for 0,5 år

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Limberget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	28.08.2024
Protokollvitne	Kjell Kristiansen (sign.)	28.08.2024

Nabolagsprofil

Rektor Berntsens gate 12B - Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Lassa Linje 16	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 🚗 3.2 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗

Skoler

Lassa skole (1-7 kl.) 340 elever, 18 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 92 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 385 elever, 19 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Gosen skole (8-10 kl.) 353 elever, 28 klasser	5 min 🚗 2.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	10 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Forum P-hus	10 min 🚶
🚗 P-Siddis	15 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

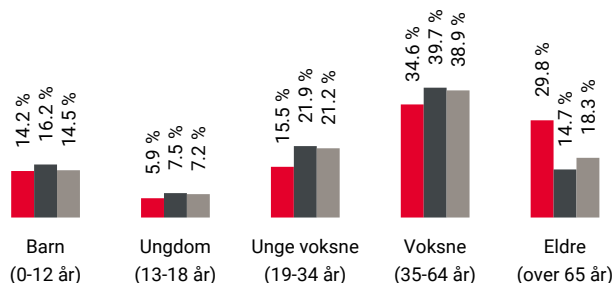
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Stokke øvre/Lassa	1 928	934
🟤 Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lassamyra barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 🚶 0.2 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 🚶 0.5 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 🚶 0.6 km


Dagligvare


Bunnpris Sandal	4 min 🚶
Kiwi Eiganes	5 min 🚶




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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 88/100

Sport

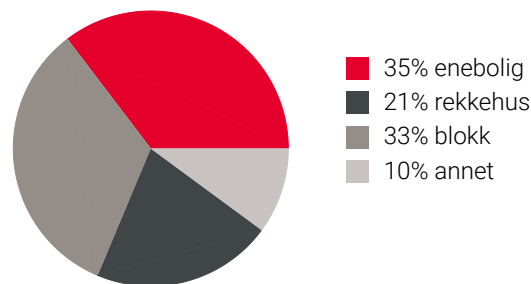
 Ynglingehallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km

 Stavanger turnhall 6 min 
Turnhall 0.4 km

 SATS Madla 19 min 

 MOVA Tjensvoll 19 min 

Boligmasse



«Det er trygt her. Det er lite trafikk, og lett å komme seg rundt omkring. Kort avstand til sentrum og uteområder.»

Sitat fra en lokalkjent

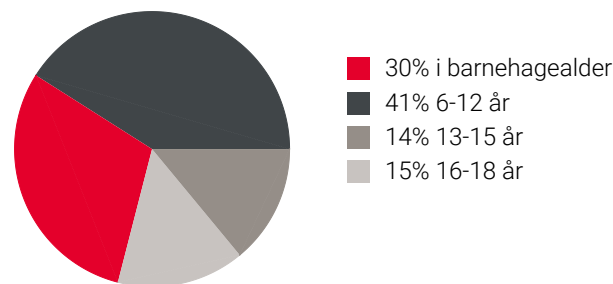


Varer/Tjenester

 AMFI Madla 19 min 

 Vitusapotek Madla 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

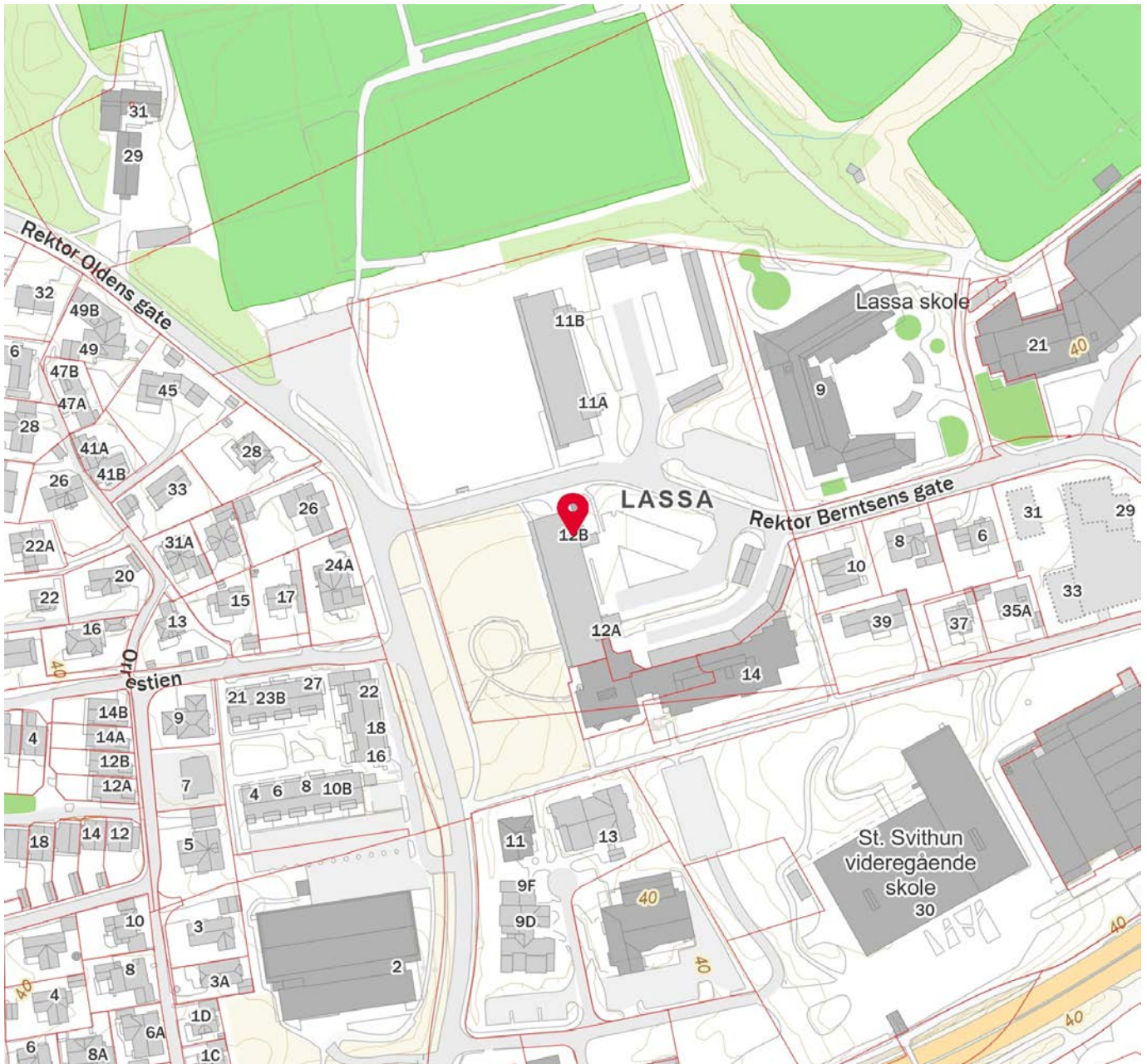


0% 45%

 Stokke øvre/Lassa
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Rektor Berntsens gate 12B
4022 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

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