NORDVIK

Rektor Berntsens gate 11B

2 soverom | 81 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rektor Berntsens gate 11B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
14 Om boligen
24 Nabolagsprofil
25 Tilstandsrapport
47 Egenerklæringsskjema
52 Andre vedlegg
95 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innbydende 3-roms. Innglasset balkong på 20 kvm med gode sol- og utsiktsforhold. Heis og p-plass. Strøm ink.

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**9 593,-**
Totalpris	**4 415 076,-**
Fellesgjeld	**155 483,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 385,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

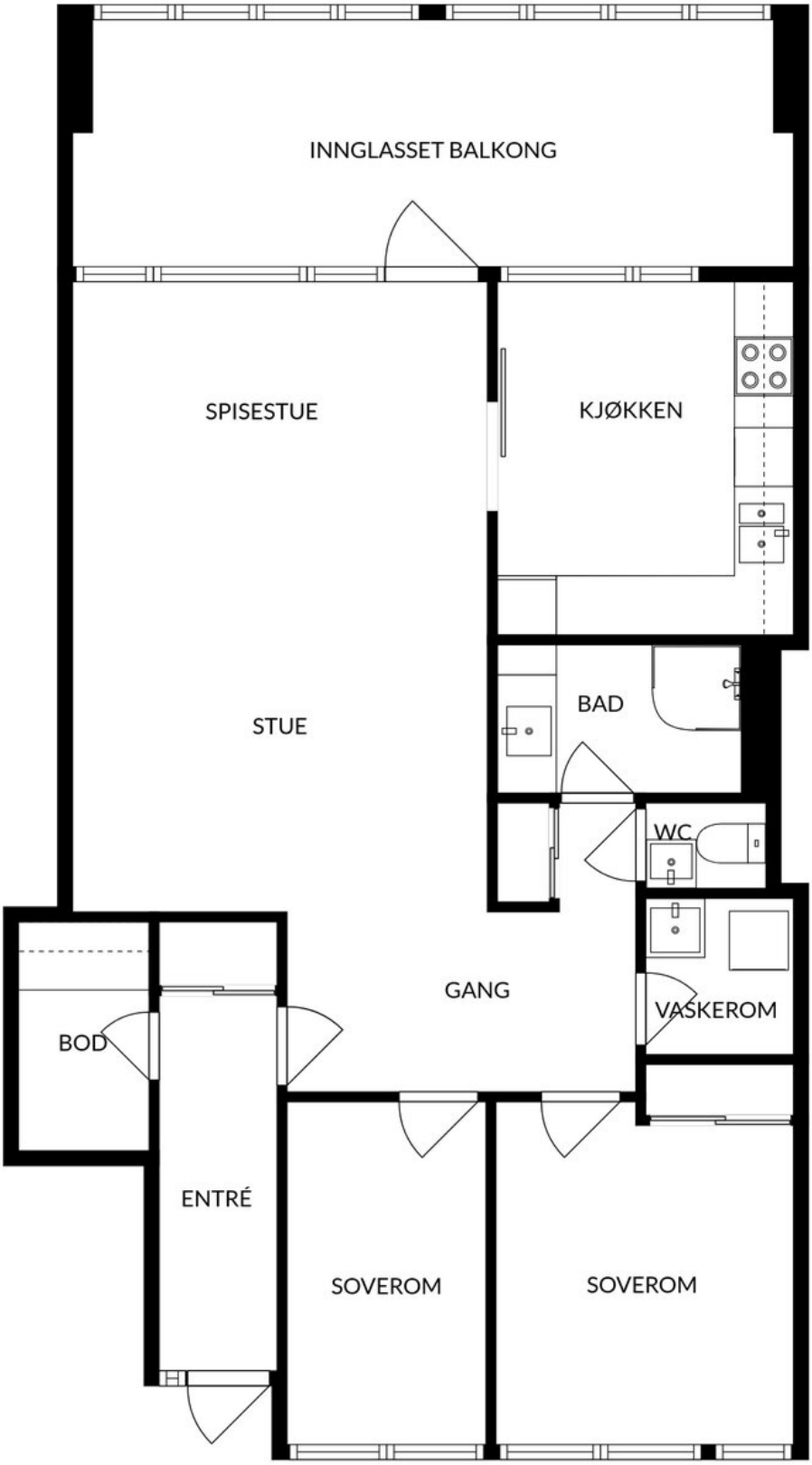
Kort fortalt

Velkommen opp i 9. etasje til luftig utsikt, gode solforhold, og en romslig leilighet. Det er heisadkomst, hvor man har parkering like utenfor inngangspartiet, samt bod og sykkelparkering like ved. Store deler av leiligheten er nymalt, og ellers er det god planløsning og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys i boligen.

- Stor vestvendt innglasset balkong på 20 kvm
- Fantastisk panoramautsikt og gode solforhold
- Utvendig parkering, samt venteliste til garasjeplass
- Separat vaskerom, WC-rom og bad
- Bod på gangen, samt ekstern bod i 1. etasje
- Muligheter for å leie selskapslokale
- Heisadkomst
- A-konto strøm inkludert i felleskostnadene
- Bussholdeplass like utenfor blokken med 7 min til sentrum
- Fast mandagstreff og trening i felleslokalene for beboerne

Planløsning

BRA: 104 kvm






ALUSTAR
BUNNPRIS









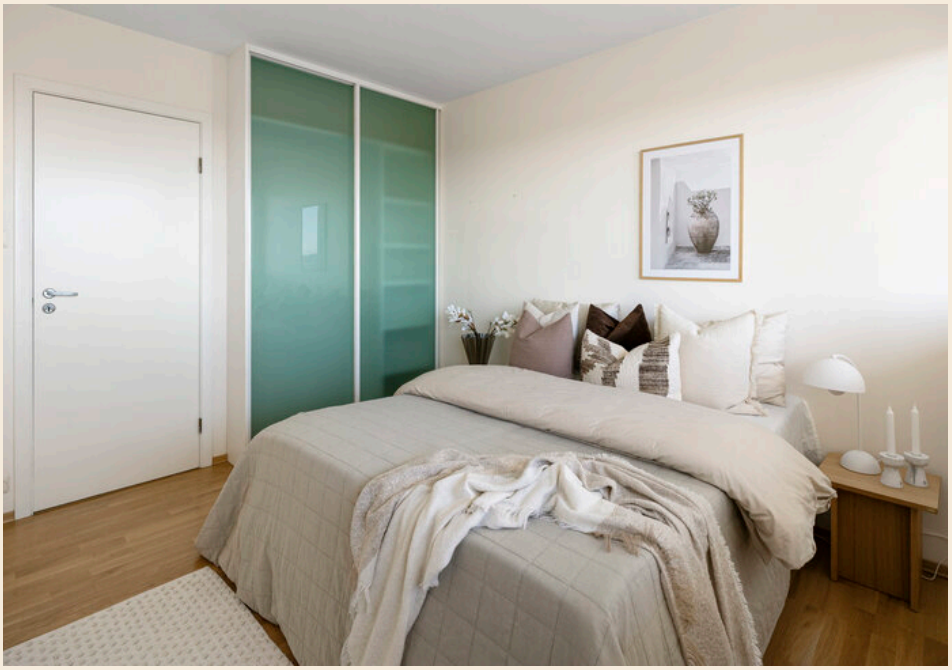


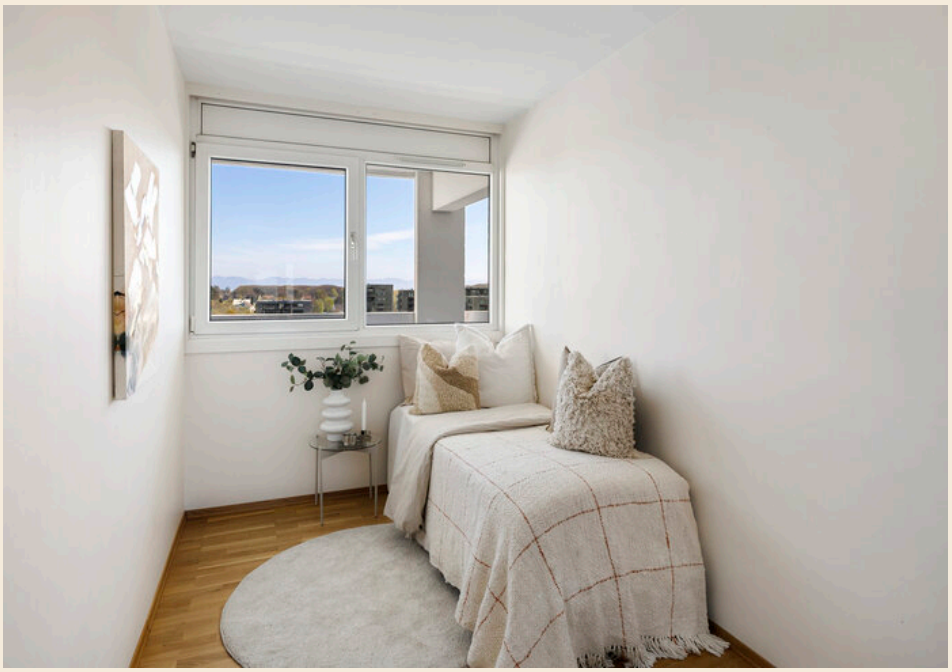












Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0125/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rektor Berntsens gate 11B, 4022 STAVANGER
Gnr 26, bnr 255 i Stavanger kommune
Andelsnr 158 i Borettslaget Limberget, org.nr. 952936670

Selger
Thomas Widding

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
155 483,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 405 483,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 093,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 415 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 424 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
9

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 20 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalett, vaskerom og bod.
BRA-b: 20 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 101 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Meget gode solforhold fra tidlig ettermiddag til solnedgang.

Innhold
Boligen ligger i byggets 9. etg og har følgende planløsning:
9. etg: Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalett, vaskerom og bod.
Fra stuen er det adkomst til innglasset balkong på 20 kvm. Det følger i tillegg en ekstern bod på 3 kvm i 1. etg.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er

medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Innbydende 3-roms med romslig innglasset balkong på 20 kvm. Her er det god plass til ønskelig møblement, hvor man kan nyte gode solforhold og en fantastisk panoramautsikt over både nærområdet, Stokkavannet og videre forbi. Store deler av leiligheten er nymalt, og har takhøyde på 2,49 meter. Det er en romslig og luftig planløsning med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Gangen er også av god størrelse med skyvedørsgarderobe med speilfronter med plass til yttertøy. Like ved er det også en bod for ekstra oppbevaring i tillegg til den eksterne boden i 1. etasje.

Stuen er av god størrelse med plass til både sittegruppe og spisebord. Herfra har man utgang til balkongen. Like ved har man også adkomst til kjøkkenet, som kan lukkes med skyvedører. Kjøkkenet består av profilerte fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer. Over komfyren er det ventilator med avtrekk som leder luften ut av boligen. Det er godt med skap- og benkeplass, samt rom for frokostbord under vinduet.

Toalettrommet er separert fra badet, som er helfliset. Det er varmekabler i gulv, avtrekk i taket som er koplet til blokkens anlegg, og ellers har man dusjhjørne med glassvegger og vegghengt baderomsmøbel med rikelig oppbevaringsplass og servant. Toalettrommet ligger like ved og kan fint slås sammen til et stort bad om ønskelig. Også toalettrommet er i samme stil som badet, foruten at vegger og tak er nymalt i en beige-tone som passer flott til de lyseblå flisene.

Det er også separat vaskerom med belegg på gulv, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Også her er det avtrekk som er koplet til blokkens anlegg.

Det er to romslige soverom, begge vendt bort fra kveldssolen slik at de holder seg lune og gode ved leggetid. Hovedsoverommet har plass til både dobbeltseng, nattbord og oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har også plass til seng, eventuelt kan man omgjøre dette til kontor, walk-in garderobe, gjesterom eller barneværelse. Det er også nydelig utsikt mot sentrum fra begge soverom.

Parkering
Utendørs parkering på borettslagets tomt, plass tildeles av styret. Gjesteparkering.

Et antall garasjer for utleie til andelseiere. Tildeling skjer iht. venteliste.

Tilrettelagt for lading av el-bil. Nærmere opplysninger om ordningene kan fås ved å kontakte styret eller vaktmester.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Eiendommen selges for dødsbo.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Simex. Bad fliselagt. 2004

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Midtleilighet i 9. etasje, oppført i 1972 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod 1. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Det er slitasje i pakningene til glassene.
- Utvendig > Dører: Det er slitasje i pakningene til dørene.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er røykt innvendig i boligen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventliering i boligen, opp mot dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Våtrom > 9. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe lite fall på gulvet. Ved dusjtest ligger det vann igjen på gulvet.
- Spesialrom > 9. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 9. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet har passert forventet levealder. Det er noe motfall på gulvet. Det laveste punktet er rett foran sluket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Våtrom > 9. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler smøremembran på mansjetten, over klemringen. Dette medfører at membranen ikke er tett. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen er oppvarmet via strøm.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 385,- pr. mnd.
Inkluderer: Styre- og forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, a-konto strøm, drift og vedlikehold, tv og internett (Telia), utvendig byggforsikring, kommunale avgifter, strøm i fellesområder og renter og avdrag andel fellesgjeld.

Felleskostnadene fordeles som følger:
Felleskostnader - kr. 3 993,-
Felleskostnader balkonglån - kr. 1 184,-
Måler: Strøm: 552378 (14 - 158) - kr. 208,-

Det er planlagt renovering av avløpsrør og nedløpsrør ila 2026/27 som lånefinansieres. Dette vil føre til økte felleskostnader og fellesgjeld. Det er ikke fastsatt hvor mye dette vil øke per dags dato.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innbo- og løsøreforsikring
- Eventuell alarm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 155 305,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 621 220,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett via Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Limberget, orgnr. 952 936 670 består av 184 leiligheter fordelt på to høyblokker. Det er også et fellesrom/selskapslokale med fullt utstyrt kjøkken i underetasjen på 11A som kan leies. Dette brukes både til møter, og sosiale tilstelninger som velferdskomiteen har. Det er dessuten mulighet for svømmetrim i basseng (nabobygg). Når disse aktivitetene er, informeres det om på oppslagstavle i inngangene.

Forretningsfører er Bate, og styreleder er Bernt Hjalmar Ringodd, tlf 91182231, epost limberget@styretmitt.no. Borettslaget har egen vaktmester.

Borettslaget har jevnlige styremøter, samt egen velferdskomité. Velferdskomiteen har arrangert sommerfest, høstfest og julefest med stor deltakelse av beboerne. I tillegg har det vært dugnad med rengjøring og vedlikehold av felleslokalene. Det har også vært gjennomført fast mandagstreff og trening i felleslokalene.

Vedlikehold:
I senere år er det gjort en rekke oppgraderinger og vedlikehold i borettslaget. Blant annet ble balkongene utvidet/innglasset i 2008/2009. Balkongene er nå på ca. 17 m2. Det ble installert nytt nøkkelsystem 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. Det er planlagt renovering av avløpsrør og nedløpsrør med oppstart i uke 32 (august) og avslutning i uke 24 neste år. Prosjektet lånefinansieres, og dette vil medføre en økning i felleskostnader og fellesgjeld, men det er ikke estimert per dags dato. På generalforsamling ble det også diskutert å engasjere en uavhengig teknisk konsulent til å lage en vedlikeholdsplan for å få en bedre oversikt over nødvendlig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger på sikt.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 155 483,-pr. 20.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 13556974, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 20.04.2026: 28 191 615
Andel av saldo: 153 215
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.03.2041)
Balkonglån

Lånenummer: 135569747, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 20.04.2026: 439 856
Andel av saldo: 2 269
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.03.2041)

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning i Klare Finans AS som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 582,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1.453.224,- Det var også kr. 7.062.263,- på driftskonto i fjor. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 18.499.196,-. Dette skyldes planlagt renovering av avløpsrør og nedløpsrør. Dette vil medføre en økning i felleskostnader og fellesgjeld, men det er ikke estimert per dags dato. Planlagt oppstart er uke 32 (august) med avslutning i uke 24 neste år.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det er egne ordensregler for borettslagets garasjeanlegg.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Grilling er ikke tillatt på terrassene. Det gjelder både kull/gass og elektrisk.

- Vedtak i 2000: Hobbyarbeid eller annet arbeid som medfører banking, borring eller annen uvanlig støy som forstyrrer naboene er ikke tillatt. Renovering og ombygging av leiligheter skal meldes til vaktmester/styre og godkjennes før det settes igang. Det må brukes autoriserte fagfolk til alt elektrisk- og rørleggerarbeid (lovpålagt). Rehabilitering skal være til minst mulig sjenanse for andre beboere. Støyende arbeid må kun skje i normal arbeidstid mellom klokken 8.00 og 17.00.

Se ordensregler for mer info.

Dyrehold
Dyrehold er som regel ikke tillatt. Likevel kan beboer ha dyr hvis sosiale/velferdsmessige grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for borettslaget eller andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92838147

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 894 kvm (Eiertomt)
Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, fellesområder samt gressplen/gangstier.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral beliggenhet med flotte turområder rett utenfor døren og kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Like i nærheten finner du Amfi Madla med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Sats Madla ligger i samme bygg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris som ligger rett ved boligen, eller Kiwi som ligger rett opp bakken. Ønsker du et større utvalg, ligger Helgø Meny Stokka i gangavstand, kjent for sin gode ferskvaredisk og et rikt sortiment av kvalitetsvarer.

For deg som er glad i en aktiv livsstil, ligger idrettsanlegget kun en kort spasertur unna. Her tilbys fasiliteter som fotballbaner med gress og kunstgress, sandvolleyball, tennis og bane for rugby og cricket. Stavanger Golfklubb er også lett tilgjengelig med bil. I tillegg har du flotte turmuligheter i nærområdet – kun fem minutters gange til Mosvannet og omtrent 15 minutter til Store Stokkavatnet.

Det er også god tilgang til kollektivtransport, og sykkelavstand til sentrum gjør hverdagen både praktisk og fleksibel.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gode kollektivmuligheter innen kort gangavstand.

Skoler og barnehager
Flere barnehager i nærliggende omkrets. Se nabolagsprofil for detaljert informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tegninger datert 06.08.1970 som samsvarer med dagens løsning.

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2017 for fasadeendring.
Det foreligger ferdigattest datert 08.01.2010 for fasaderehabilitering - ny kledning samt utvidelse og innglassing.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.05.1973. Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:
1. Div. pålegg fra brannstyret datert 9.1.1970 må etterkommes og godkjennes av brannsjefen.
2. Sanitæranlegg, vann og kloakkledning må godkjennes av byingeniøren i Stavanger.
3. Heisanlegg må godkjennes av heiskontrollen.
4. Tilfluktsrommene i blokk A må settes i forskriftsmessig standm, og manbglende løst utstyr anskaffes. Dusj i sluser må monteres. Luftinntak som er gjenstøpt må avdekkes. Der må være frisklufttilførsel også til vifterommene. Nødutganger merkes. Rekkverk (håndlister) må oppsettes for trapper til tilfluktsrom.
5. Inspeksjonsluker på taket må sikres.
6. Endel flikkarbeider må utføres.
Påpekte mangler må være utført innen 1. september 1973.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er felles vannmåler for borettslaget. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private,

vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht, reguleringsplan 890, Lassatjernet og området ved St. Svithun gymnas.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040, KP 2023-2040
Delarealer:
6699 kvm - H320, Flomfare. Forklaring: Flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Med flomfare menes fare for høy vannstand, høye vannhastigheter og oversvømmelse. Flom fører ofte til erosjon og massetransport og kan føre til tilstopping i kritiske punkt og vann på avveie.
22.895 kvm - H110, Nedslagsfelt drikkevann. Forklaring: Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden.
22.832 kvm - B240, Boligbebyggelse
63 kvm - T44, Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Reguleringsplaner:
Nytt rehabiliteringssenter for sørfylet, tilknyttet Limaberget borettslag, Eiganes, ID 1564
Delarealer: 58 kvm - Rehabsenter, 160 Offentlig bebyggelse

Lassatjernet og området ved St. Svithun gymnas, ID 890.
Delarealer:
21.149 kvm - 110, Boliger
512 kvm - 320, Gang-/sykkelvei
1.176 kvm - 310, Kjørevei

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1103/26/255:
23.05.1973 - Dokumentnr: 5604 - Erklæring/avtale
Rett for beboerne i boligblokk B til å nytte tilfluktsrommet i boligblokk A.

12.02.2024 - Dokumentnr: 1086256 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS, Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Avtalen gir Lnett rett til å etablere Kabelanlegget og klauseringsbelte og regulerer rettigheter og plikter rundt dette. Det innebærer også at Lnett har rett til å drive, vedlikeholde, fornye, ombygge, sanere og eventuelt øke driftsspenningen på anlegget. De gis samtidig alminnelig ferdsels- og veirett over borettslagets eiendom, samt rett til å utbedre veier og foreta mindre utvidelser av vei dersom nødvendig med anleggsarbeider.

Disse kan besiktiges hos megler.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 068,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 600,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

Megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rektor Berntsens gate 11B

Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Stavanger Kristne grunnskole (... 118 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	6 min 2.4 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km

Offentlig transport

Lassa Linje 16	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 2.7 km
Stavanger Sola	17 min

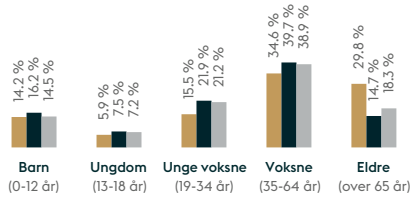
Barnehager

Lassamyra barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.5 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Sandal	4 min
Kiwi Eiganes	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Ynglingehallen	4 min
Stavanger turnhall	5 min
SATS Madla	14 min
MOVA Tjensvoll	17 min

«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

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100



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 2026

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Rektor Berntsens gate 11 B, 4022 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 26, bnr. 255

Andelsnummer 158

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2926 **Eiendomsverdi ref nr:** FJ7102

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

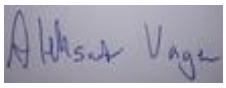
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 9. etasje, oppført i 1972 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod 1. etasje.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, fellesområder samt gressplen/gangstier.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Blokkens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår
samt betongvegger. Veggene mot naboene er av betong.

Utvendig fasade består hovedsaklig av betongfasade og fasadeplater.

Leiligheten har vinduer av PVC, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1995-1997
Vinduet over døren er av tre, og har 2-lags glass. Vinduet er fra 1995.
Det er ventiler i vinduene.

Boligen har en ytterdør av tre, med 3-lags glass. Døren er fra 1994.
Balkongdøren er fra 1995, og er av PVC. Døren har 2-lags glass.

Det er en innglasset balkong i front av leiligheten, med gulvareal på 18m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har belegg som gulv.
Det er et aluminiumsrekkverk i front med en høyde på 110 cm.
Det går en rømningsvei gjennom balkongene.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har forskjellige overflater.
Det er parkett på gulvene.
Det er malte veggplater og malt betong.
I taket er det malt betong.
Takhøyden er på 2,49 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Blokken har innvendige trapper av betong, fra byggeår.
Det er montert rekkverk her.
Det er også 2 heiser i blokken.

Innvendig har boligen malte, slette dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Det er belegg på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Det er en utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Rommet har et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg, samt luftespalte i døren.

Bad
Badet har malt gips i taket, samt flis på veggene.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et dusjhjørne med glassvegger samt vegghengt baderomsmøbel med vask.
Badet har et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2000-tallet, basert på utseendet, og er fra IKEA.
Det er profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater og betong på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk som leder luften ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er malt gips og betong på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato, men er stedvis oppgradert.
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene. Det er 1 veggventil på kjøkkenet.

Leiligheten har en varmtvannsbereder på 120 liter, fra noe eldre, ukjent dato.
Berederen er plassert i underskapet på kjøkkenet.
Her er det montert en waterguard.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er automatsikringer og skrusikringer. Det er en automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert utenfor leiligheten, mellom enhetene, og deles med naboen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

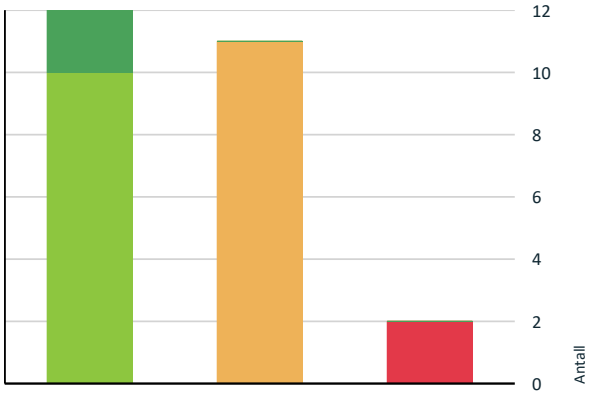
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

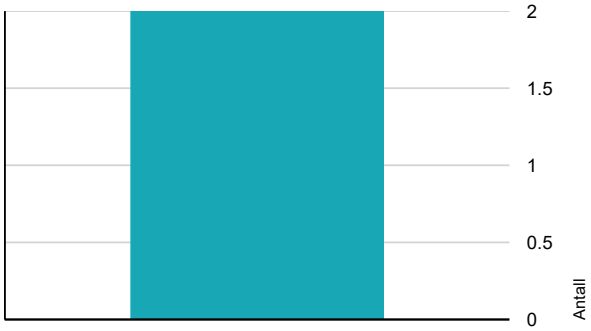
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 9. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 9. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Standard
Leiligheten har noe bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår
samt betongvegger. Veggene mot naboene er av betong.
Utvendig fasade består hovedsaklig av betongfasade og fasadeplater.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer av PVC, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1995-1997
Vinduet over døren er av tre, og har 2-lags glass. Vinduet er fra 1995.
Det er ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakninger. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør av tre, med 3-lags glass. Døren er fra 1994.
Balkongdøren er fra 1995, og er av PVC. Døren har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til dørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakninger. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong i front av leiligheten, med gulvareal på 18m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har belegg som gulv.
Det er et aluminiumsrekkverk i front med en høyde på 110 cm.
Det går en rømningsvei gjennom balkongene.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. 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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har forskjellige overflater.
Det er parkett på gulvene.
Det er malte veggplater og malt betong.
I taket er det malt betong.
Takhøyden er på 2,49 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1,8 cm cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Blokken har innvendige trapper av betong, fra byggeår.
Det er montert rekkverk her.
Det er også 2 heiser i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, slette dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er røykt innvendig i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen bør vaskes/behandles og males for å få vekk røyklukt. Samtidig bør kanaler og elektrisk utstyr også sjekkes av fagpersoner.

VÅTROM

9. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Det er en utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Rommet har et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg, samt luftespalte i døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er noe motfall på gulvet. Det laveste punktet er rett foran sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



9. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet.



9. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato/byggeår, men er oppgradert i 2004-2005, av Simex. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt gips i taket, samt flis på veggene.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på gulvet. Ved dusjtest ligger det vann igjen på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

9. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, fra byggeår.
Det er synlig mansjett klemt i sluket, via klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler smøremembran på mansjetten, over klemringen. Dette medfører at membranen ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

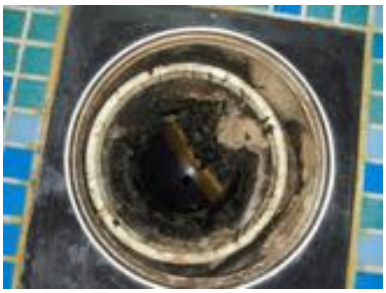
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluket bør sjekkes jevnlig for skader og mangler, grunnet slukets alder.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Membranen anbefales lokalutbedret, frem til badet oppgraderes. Estimatet baserer seg på dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



9. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet har et dusjhjørne med glassvegger samt vegghengt baderomsmøbel med vask.

9. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

9. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra kjøkkenet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2000-tallet, basert på utseendet, og er fra IKEA.
Det er profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater og betong på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk som leder luften ut av boligen.

SPESIALROM

9. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er malt gips og betong på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato, men er stedvis oppgradert.
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene. Det er 1 veggventil på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering. Dette er en borettslagkostnad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har en varmtvannsbereder på 120 liter, fra noe eldre, ukjent dato.
Berederen er plassert i underskapet på kjøkkenet.
Her er det montert en waterguard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er automatsikringer og skrusikringer. Det er en automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert utenfor leiligheten, mellom enhetene, og deles med naboen.

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget stedvis er 54 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

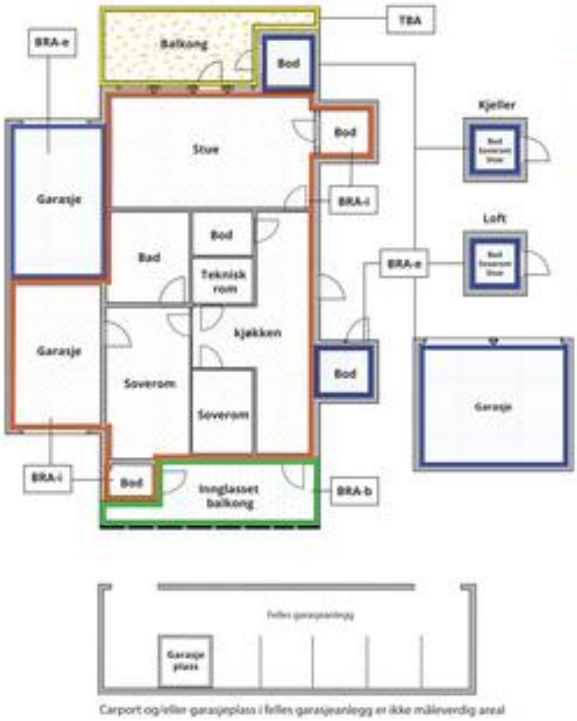
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. etasje	81		20	101	
1. etasje		3		3	
SUM	**81**	**3**	**20**		
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. etasje	Gang, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, toalettrom		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	255		0	22894.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rektor Berntsens gate 11 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Limberget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
902/BORETTSLAGET LIMBERGET	952936670	902		Widding Mira Anna Dorothea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
158

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 890, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, fellesområder samt gressplen/gangstier.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Widding	9578-5999-4-2209220	2026-04-29 13:23:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
43-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rektor Berntsens gate 11B, 4022 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Thomas Widding

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Mira Anna Dorothea Widding

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Mira Anna Dorothea Widding

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92838147
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Simex. Bad fliselagt. 2004

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, men går jo selvsagt ut fra at et profesjonelt firma sørger for det

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Skal være kvitteringer, men kjenner ikke til annet

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Er dødsbo.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 43-0125/26

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett 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 karmer, samt egen innglassing av terrasser.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 eiendommenes 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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Informasjon
og
Ordensregler
i
Borettslaget Limberget

184 leiligheter



Limberget borettslag har postadresse Rektor Berntsensgate 11A, 11B, 12A, eller 12B. 4022 Stavanger, fordelt på 184 leiligheter og parkeringsplasser for beboere og gjester. Det er også et fellesrom/selskapslokale som kan leies. Dette brukes både til møter, og sosiale tilstelninger som velferdskomiteen har. Det er dessuten mulighet for svømmetrim i basseng (nabobygg). Når disse aktivitetene er, informeres det om på oppslagstavle i inngangene.
Borettslaget har egen vaktmester.

Ordensregler er nødvendige for å sikre gode forhold i borettslaget. De pålegger ikke bare plikter, men gir også rettigheter og vern. Alle bør derfor av egen interesse overholde og respektere reglene. Vi ønsker at borettslaget Limberget skal være et godt og trivelig sted å bo.

Fellesrommet i U.etg ved 11A kan leies av beboere og deres familie. Der er fullt utstyrt kjøkken, sammenleggbare spisebord med stoler til og et par salonger m.m. Ledig dato, nøkkel, leiepris og øvrig info om lokalet får du ved å kontakte vaktmesteren. Det skal være ro i fellesrommet fra kl. 23.00.

Boligen med tilhørende rom brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Meld fra til styret eller vaktmester straks skader oppstår/oppdages i boligen.
Borettslaget har felles avtale for TV og internett. Oppsetting av egne antenner er ikke tillatt.
Grilling er ikke tillatt på terrassene. Det gjelder både kull/gass og elektrisk.
Ro i leiligheten skal det være mellom kl. 23.00 og 06.00.
Det gjelder hele uken. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter/anlegg og bruk av vaskemaskin/tørketrommel ikke tillatt.

Ventilasjonen til leilighetene er fra naturlig avtrekk og med vifter på taket i blokkene. **For at dette skal fungere optimalt for alle må noen regler følges:**

- **Kjøkken**vifter med motor skal ikke koples til ventilasjonsanlegget.
- Vifter med kullfilter er ok hvis de monteres utenom anlegget.
- Avtrekksvifte uten motor kan koples direkte til ventilasjonsanlegget.
- Avtrekksvifte med motor på **bad** eller **vaskerom** montert direkte i lufteventilen er heller ikke tillatt.
- Kondensslange (f.eks fra tørketrommel) må aldri koples direkte til lufteventilen i rommet.

Renhold utenfor leiligheten og i kjellerboden er beboer sitt ansvar. Møbler, krukker, lyslykter, eller andre pyntegjenstander laget av **brennbart materiale er ikke tillatt i svalgangene pga brannfare.**
Det er ikke tillatt å riste/lufte tepper/matter/sengetøy fra balkonger eller vinduer. Tenk på naboer under. Ikke mat fugler fra balkongene, det tiltrekker rotter. Vask i hovedinngang, heis og trappegang gjøres av renholdsbyrå.

Dyrehold er som regel ikke tillatt. Likevel kan beboer ha dyr hvis sosiale/ velferdsmessige grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for borettslaget eller andre brukere av eiendommen (jfr. §5-2 i husleieloven). Søker må underskrive på at man godtar vilkårene for dyrehold. I søknaden skal også vedlegges erklæring underskrevet av nærmeste naboer om at de ikke motsetter seg dyrehold. Hvis søknad ikke behandles av styret innen en måned, ansees den som godkjent. Avslag kan påklages til generalforsamling.
(Klage på dyrehold må skje skriftlig, og styret kan innkalle partene til samtale. I konflikter kan styret gi pålegg om å fjerne dyret. Ved vesentlige mislighold og nekting av dette kan styret vurdere oppsigelse.)

Søppel må sorteres og kastes i lukene til nedgravde containere. Matavfall, papp/papir og restavfall i hver sin merket container. Har du elektrisk avfall er det egen merket plass i hver inngang å sette dette.
Utenfor blokk 11 er det i tillegg egen container for glass og metall.
Utenfor blokkene eller på parkeringsplass skal det ikke settes private ting som skal kastes. Er det gjort privat avtale med kommunen kan dette settes ned dagen før avtalt henting.
Felles rydde/kastedager blir eventuelt informert om på tavle.

Parkering er oppmerket utenfor blokkene.
Ved blokk 11 er det 32 garasjer og 42 parkeringsplasser.
Ved blokk 12 er det 27 garasjer og 51parkeringsplasser.
Ved flaggstangen er det 23. Her er parkering for de som har egen elbil-lader.
Overhold parkeringsbestemmelsene og kjør med omtanke på området. **Bruk kun merket plass til parkering,** det må være plass til utrykningskjøretøy å komme fram. Har du fast parkeringsplass/garasje så vennligst ikke bruk gjesteparkering. Parkeringsbestemmelsene er viktige å følge pga få gjesteparkeringsplasser.
Det er vaktmester som tildeler parkeringsplass, enten til fossil- eller elbil.

Renovering og ombygging av leiligheter skal meldes til vaktmester/styre og godkjennes før det settes igang. Det må brukes autoriserte fagfolk til alt elektrisk- og rørleggerarbeid (lovpålagt). Rehabilitering skal være til minst mulig sjenanse for andre beboere. **Støyende arbeid må kun skje i normal arbeidstid mellom klokken 8.00 og 17.00.**
Søn-og helligdager er dette ikke tillatt. Det gjelder også hobbyarbeid som medfører banking/boring eller annen støy. **Særlige hensyn må taes ved betongboring, og avtales i hvilke tidsrom dette kan utføres.** Boring i betongvegger og bankelyder forplantes lett til store deler av bygget og kan være meget plagsomt.
Enhver oppstilling/hensetting av avfallscontainere, store søppelposer, mobile toalett og hvor lenge dette kan stå på borettslagets eiendom skal avtales med vaktmester/styre. Dersom de ikke blir fjernet etter avtalt tid, kan vaktmester/styre bestille henting på oppdragsgivers regning. Støv,avfall o.lign. fjernes umiddelbart fra heiser, svalgang, inngang og området utenfor.
Beskytt gulv/vegg i heis og ganger hvis det er fare for skader eller søl her.
Overfor borettslaget har eier av leiligheten ansvaret for alt dette, samt at området der containere, søppelposer o.lign. har stått blir rengjort etter at disse er kjørt vekk.

Fellesarealene våre består av mye plen, busker og trær, en liten urtehage og noen benker her og der.
Så vær med å holde det ryddig rundt omkring. Sykling er ikke tillatt på plenene, heller ikke fotballsparking. Utenfor skal sykler stå i sykkelstativet.
Innenfor er det egne rom for oppbevaring av sykler i begge blokkene.
Sykler, ski, barnevogner m.m. skal ikke settes i felles trapperom eller ganger.

Ordensreglene er revidert/redigert etter «Standard ordensregler for borettslag» fra 2010 og «Velkommen til Lassa, Ordensregler Borettslaget Limberget» fra 2017. Så er oppdateringer kommet i tillegg nå for 2022. Det forventes at ordensreglene blir overholdt og respektert.

Info om Branninstruks, regler for garasjeanlegg, kortfattet velkomsthilsen og godkjente vedtekter lastes ned fra nettadresse:
bate.bbl.no/minside/mittboligselskap/oppslag.
Eller kontakt vaktmester/styret.
Annen aktuell info kan leses på tavlen i inngangen.
Er det andre spørsmål ta kontakt med vaktmester eller styret.

Styret 2022

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

Borettslaget Limberget



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Limberget.

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 24.03.2026, kl. 18:00

Felleslokalet i borettslaget.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Godtgjørelse til velferdskomitèen

6 Utnyttelse av tilfluktsrommet i Limberget borettslag. Forslag fra Rune Karlsen

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlemmer for to år

7.3 Valg av varamedlem for ett år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

7.6 Valg av velferdskomitè.

7.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Limberget

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen fastsettes for perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Godtgjørelsen er foreslått øket til kr 300.000. Økningen begrunnes med følgende:

- Forrige regulering var 2023 fra kr 150.000 til kr 200.000
- Økt arbeidsmengde bl.a pga pågående renoveringsarbeider
- Den totale styregodtgjørelsen ligger i nedre sjikt sammenlignet med tilsvarende borettslag

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 300.000
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Godtgjørelse til velferdskomitèen

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen til velferdskomitèen settes til kr 30.000.
Beløpet fordeles likt mellom komitèens medlemmer.

6. Utnyttelse av tilfluktsrommet i Limberget borettslag. Forslag fra Rune Karlsen

Dagens situasjon.
Tilfluktsrommet er stort, og fremstår i dag som dårlig vedlikeholdt og med mye rabe. Direktoratet for Beredskap har tidligere påpekt at flere forhold må utbedres. Men, på bakgrunn av at Regjeringen har besluttet at dagens løsninger er utdaterte, og har varslet nye retningslinjer, er det foreløpig ikke igangsatt arbeid om dette.

Begrunnelse for forslaget.
Det er fra offentlig hold fremsatt behov for økt beredskap i de enkelte husstander. Dette gjelder beredskapslagre av bl.a. drikkevann, mat, kokemuligheter mv. I Limberget er det nærmere 190 husstander, med mange eldre, og sikkert mange med plassproblem i egen husstand og eller i bod. Ved en eventuell alarm, vil det i tillegg være vanskelig for de fleste å ta med seg nødvendig utstyr/mat til et tilfluktsrom.

På denne bakgrunn vil det være formålstjenlig å finne en løsning der selve tilfluktsrommet kan utnyttes på en måte som ikke hindrer tilfluktsrommets primære hensikt, men som samtidig kan være et sted for forhåndslagring av nødvendige varer for de beboere som ønsker det.

I dagens usikre verdenssituasjon, er øket beredskap og trygghet vesentlig for alle.

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag:
Det nedsettes et utvalg som kan vurdere og anbefale alternativt bruk av dagens tilfluktsrom, slik at det bedre kan tilpasses dagens situasjon og beboernes behov for beredskapslager. Utvalget bør består av følgende:

Vaktmester Oddgeir Østrem
En representant fra styret i Limberget
3 representanter fra beboerne

Styrets innstilling: Styret viser til e-post fra Rune Karlsen, datert 12.02.2026, vedrørende forslag om alternativ utnyttelse av tilfluktsrommet i Limberget borettslag.

Styret deler vurderingen av at beredskap og trygghet er viktige samfunnshensyn, og anerkjenner engasjementet knyttet til økt egenberedskap blant beboerne. Samtidig har styret foretatt en helhetlig vurdering basert på nåværende tilstand, planlagte arbeider og overordnede sikkerhets- og beredskapshensyn.

På nåværende tidspunkt kan styret ikke støtte forslaget om alternativ bruk av tilfluktsrommet. Dette begrunnes særlig med følgende forhold:

For det første står borettslaget foran nødvendig rehabiliteringsarbeid på rør og tekniske installasjoner. I denne perioden vil tilfluktsrommet bli benyttet til midlertidig lagring av utstyr og materialer knyttet til rehabiliteringen. Dette gjør annen bruk lite forenlig med pågående arbeider og medfører begrenset tilgjengelighet.

For det andre er tilfluktsrommet per i dag preget av fukt og mangelfull teknisk og bygningsmessig standard. Lokalene vurderes derfor ikke som egnet for oppbevaring av mat, drikke eller annet beredskapsmateriell som stiller krav til tørre, rene og hygieniske forhold. En slik bruk vil kunne innebære både helse-, sikkerhets- og ansvarsmessige utfordringer for borettslaget.

Videre vil styret understreke viktigheten av å ivareta tilfluktsrommets primære funksjon som vernerom. Inntil nødvendige utbedringer er gjennomført og det foreligger oppdaterte og tydelige føringer fra relevante myndigheter, vurderes det som uforsvarlig å etablere alternative bruksformer som kan redusere rommets tilgjengelighet eller funksjonalitet i en beredskapssituasjon.

Styret takker for innspillet og oppfordrer samtidig beboerne til å følge gjeldende nasjonale anbefalinger for egenberedskap i den enkelte husstand

Styrets innstilling til vedtak
På bakgrunn av ovenstående vurdering foreslår styret å utsette videre behandling av forslaget. Når rehabiliteringsarbeidene er avsluttet, tilstanden i rommet er avklart, og eventuelle nye nasjonale retningslinjer foreligger, kan saken tas opp til ny vurdering.

7. Valg

Valgkomitèens innstilling:
Styreleder Bernt Hjalmar Ringodd, 11A. På valg to år
Styremedlem Cathrine Trettenes, 12B. På valg to år
Styremedlem Trine Boyer, 11A. På valg to år
Styremedlem Trond Bø, 12A. Ikke på valg
Varamedlem Ole Hetland, 12B. På valg ett år

7.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Bernt Hjalmar Ringodd, 11A,
foreslås gjenvalgt som styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Cathrine Trettenes, 12B (ny), og Trine Boyer, 11A, (gjenvalg)
foreslås valgt som styremedlemmer for to år.

7.3 Valg av varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Ole Hetland, 12B,
foreslås gjenvalgt som varamedlem for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Leder: Svein Aadnesen, 12A, På valg to år
Medlem: Edith Eike Hansen, 12B. Ikke på valg
Medlem: Liv-Åse Hodne, 11A. På valg to år (ny)
Medlem: Kjell Bertil Persson, 11B. Ikke på valg

Forslag til vedtak: Svein Aadnesen foreslås gjenvalgt til leder
og Liv-Åse Hodne (ny)
foreslås valgt til medlem av valgkomitèen for to år.

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Styret bestemmer hvem av styrets medlemmer som velges som borettslagets delegerte til Bate boligbyggelags sin generalforsamling

7.6 Valg av velferdskomitè.

Forslag til vedtak: Anninette Tharaldsen, 11A.
Randi Risdal, 11A.
Ellen Leijon Rasmussen, 11B.
Gro Takle Bore, 11A.
Karluf Bøe Skogen, 12A.

Alle foreslås gjenvalgt for ett år.

102 Borettslaget Limberget

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		9 957 063	9 570 808	11 362 146
Leieinntekt garasje		97 781	94 260	141 600
Leieinntekt lokaler		487 932	456 012	575 760
Leieinntekter fra antenner		144 602	190 635	150 000
Andre driftsinntekter		22 500	24 639	25 000
Lading el-bil		46 542	48 328	54 000
Sum Inntekter		**10 756 420**	**10 384 682**	**12 308 506**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	1 145 785	924 264	1 073 990
Avskrivninger	5	45 812	55 466	45 812
Forretningsførerhonorar		304 284	289 248	318 600
Tilleggstjenester forretningsfører		186 898	132 554	115 700
Revisjonshonorar	2	18 543	17 258	18 000
Drift og vedlikehold	3	2 805 042	986 606	1 424 100
TV og/eller internett		863 102	815 878	1 000 000
Renovering		0	0	22 000 000
Forsikringer		988 269	859 949	1 111 000
Kommunale avgifter		1 472 739	2 129 930	1 685 000
Energi/strøm		320 848	277 618	280 000
Kontingent Boligbyggelag		64 400	55 200	64 400
Administrasjonskostnader		102 871	138 762	97 100
Sum kostnader		**8 318 592**	**6 682 732**	**29 233 702**
Driftsresultat		**2 437 829**	**3 701 950**	**-16 925 196**
Finansielle poster				
Renteinntekter		269 441	224 799	140 000
Kundeutbytte		94 758	0	0
Rentekostnader		1 348 804	1 411 006	1 714 000
Netto finanskostnader		**984 605**	**1 186 206**	**1 574 000**
Resultat	**4**	**1 453 224**	**2 515 744**	**-18 499 196**

102 Borettslaget Limberget

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	300 400	300 400
Bygninger	5	47 125 214	47 125 214
Parkeringsanlegg	5	2 060 437	2 060 437
Andre driftsmidler	5	122 687	168 499
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**49 608 738**	**49 654 550**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		528 051	492 279
Forskuddsbetalt strøm		422 327	524 265
Andre fordringer		12 981	11 458
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	-2 636
Innestående på driftskonto		7 062 263	6 788 434
Sum omløpsmidler		**8 025 623**	**7 813 800**
SUM EIENDELER		**57 634 360**	**57 468 349**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		21 583 519	20 130 295
Sum egenkapital	**6**	**21 602 919**	**20 149 695**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	28 980 931	30 278 938
Borettsinnskudd		5 607 456	5 607 456
Sum langsiktig gjeld		**34 588 387**	**35 886 394**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		339 689	153 577
Innbetalt strøm		352 252	355 178
Gjeld til forretningsfører		10 313	0
Leverandørgjeld		551 753	689 251
Skyldig off. avgifter		106 121	46 532
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		82 927	62 761
Annen kortsiktig gjeld		0	124 962
Sum kortsiktig gjeld		**1 443 055**	**1 432 261**
Sum gjeld		**36 031 442**	**37 318 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 634 360**	**57 468 349**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Bernt Hjalmar Ringodd Styreleder	Trond Bø Styremedlem	Bente Gundersen Styremedlem

Trine Boyer
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	688 974	501 648
Styrehonorar	230 000	230 000
Arbeidsgiveravgift	142 953	114 718
Pensjonskostnader	62 459	59 668
Andre ytelser	21 399	18 229
Sum personalkostnader	**1 145 785**	**924 264**

Det er ansatt 1 vaktmester. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonspremien føres som pensjonskostnad og presenteres sammen med øvrige lønnskostnader.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	93 570	89 660
6500 Verktøy	2 499	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	3 254
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 446 863	546 747
6630 Vedlikehold uteområde	51 616	187 019
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	58 938	47 499
6730 Teknisk rådgivning	60 640	14 988
6780 Drifts- og serviceavtaler	82 848	90 075
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 068	7 365
Sum	**2 805 042**	**986 606**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**1 453 224**	**2 515 744**
Avdrag på lån	-1 298 007	-1 227 073
Aktiverte anskaffelser	0	-50 736
Tilbakeføring av avskrivning	45 812	55 466
Endring disponible midler	**201 029**	**1 293 401**
Omløpsmidler	**8 025 623**	**7 813 800**
Kortsiktig gjeld	**1 443 055**	**1 432 261**
Disponible midler	**6 582 568**	**6 381 539**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Oppvaskmaskin underbenk	Tv-system - infoskjermer	Møbler 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
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2017	2005	2005
Antatt levetid i år :	5	3	5		5	5

	Ladeanlegg el-bil	Opparbeidelse parkeringsplass	Utvendig ladeanlegg el-bil	Opparbeidelse parkeringsplass	Utvidelsel av ladeanlegg	Ladesøyle/i2 stk Zaptec Pro
Anskaffelseskost pr.01.01 :	181 250	351 143	99 004	482 327	87 699	50 736
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	181 250	351 143	99 004	482 327	87 699	50 736
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	128 385	0	99 004	0	58 466	10 147
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 865	351 143	0	482 327	29 233	40 589
Årets avskrivninger :	18 125	0	0	0	17 540	10 147
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	2020	2022	2024
Antatt levetid i år :	10		5		5	5

	Bygninger	Tomter	Parkeringsanleg	Aktivitetsrom	Innglassing av balkonger	Opplegg 2 stk el.bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 012 912	300 400	1 176 814	167 652	24 000 000	50 153
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 012 912	300 400	1 176 814	167 652	24 000 000	50 153
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 012 912	300 400	1 176 814	167 652	24 000 000	50 153
Anskaffelsesår :	1973	1973	1987	1999	2009	2015
Antatt levetid i år :						

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	19 400	0	19 400
Egenkapital	21 583 519	1 453 224	20 130 295
Sum Egenkapital	**21 602 919**	**1 453 224**	**20 149 695**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:		Refinansiering og renovering
Lånenummer:	**135569747**	**13556974**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	4.28 %	4.28 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	48 300 000
Lånesaldo 01.01:	464 902	29 814 036
Avdrag i perioden:	19 580	1 278 427
Lånesaldo 31.12:	**445 322**	**28 535 609**
Saldo 5 år frem i tid:	328 263	21 034 604

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 588 387 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 49 608 738. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Limberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Limberget

Styreleder	Bernt Hjalmar Ringodd (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Trine Boyer (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Trond Bø (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Bente Gundersen (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 5TR9B-502E0-8VV08-FWXT8-BQ10H-BC4U4

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 5TR9B-502E0-8VV08-FWXT8-BQ10H-BC4U4

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 10:31:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5TR9B-502E0-8W08-FWXT8-BQ10H-BC4U4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om 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, Bernt Hjalmar Ringodd
Styremedlem, Trine Boyer
Styremedlem, Trond Bø
Styremedlem, Bente Gundersen
Varamedlem, Ole Kristian Hetland

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 64 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

Velferdskomiteen har arrangert sommerfest, høstfest og julefest med stor deltakelse av beboerne. I tillegg har det vært dugnad med rengjøring og vedlikehold av felleslokalene. Det har også vært gjennomført fast mandagstreff og trening i felleslokalene. Styret vil takke velferdskomiteen for godt arbeid som bidrar vesentlig til et godt bomiljø. Velferdskomiteen har med styrets aksept godt til innkjøp av en større TV til fellesrommet som fritt kan benyttes av beboerne til fellesvisninger, fotballkvelder o.l.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

I 2025 har HMS-arbeidet i Limberget vært gjort ihht. pålagte krav og forskrifter for å sikre helse, miljø og sikkerhet for vaktmester og beboerne. I dette arbeidet har Bates HMS-portal vært benyttet. Alle nødvendige tiltak har blitt implementert, og vi har ingen utestående aksjoner eller avvik. Styret i Limberget er forpliktet til kontinuerlig forbedring av HMS-arbeidet og vil fortsette å prioritere sikkerhet og helse i 2025.

Vaktmester:

Vår vaktmester Mangor Goa i over 30 år hadde sin siste arbeidsdag 30.12.2025. Styret vil takke for et meget godt samarbeid. Ny vaktmester Oddgeir Østrem er ansatt. I arbeidet med å rekruttere ny vaktmester er Bate benyttet. Oddgeir Østrem deltar i alle styremøter og er en viktig ressursperson i styremøtene.

Tepper i svalgangen:

Det er lagt nye tepper i alle svalganger. Det har vært litt utfordringer med tepper som buler og det måtte legges lister for å unngå dette. Totale kostnader ved nye tepper var ca kr 2 mill.

Brannvarsling:

Styret vil i inneværende år investere i felles brannvarsling for våre to blokker og garasjene. Det vil bli installert nye røykdetektorer i alle leiligheter og garasjene. Det blir felles brannvarsling som knyttes til alarmsentral som sjekker med beboer om det er falsk alarm eller reell alarm før brannvesenet varsles. Dette for å unngå unødvendig utrykning fra brannvesenet og rask respons når det er behov for det. Ved reell alarm blir nærliggende leiligheter varslet når alarm utløses i en naboleilighet. Vaktmester og styremedlemmer blir også varslet ved alarm.

Oppgradering av uteområder:

Det arbeides med å oppgradere uteområdene foran kjøkken i fellesområdene og/eller ved flaggstangen. For ikke å ha for mange prosjekt i arbeid samtidig er dette satt på vent inntil videre. Når det foreligger konkrete planer og kostnadsestimat vil dette bli forelagt generalforsamlingen til beslutning.

Beboermøte:

Det har vært avholdt et beboermøte i løpet av høsten. Styret legger opp til 2 beboermøter i løpet av året hvorav det ene vil være ordinær generalforsamling som gjennomføres hvert år. Når den lovpålagte delen av generalforsamlingen er gjennomført vil det åpnes for en uformell del med eventuelle spørsmål fra beboerne.

Styrets planer fremover

Renovering av avløpsrør:

Styret har lagt ned en betydelig arbeidsinnsats i forbindelse med dette prosjektet og det er besluttet at avløpsrør og nedløpsrør fra regnvann skal renoveres. Før beslutningen ble tatt har styret fått utarbeidet en rapport fra Bate som konkluderte med at dette var nødvendig. Det er videre inngått en kontrakt med Bate som prosjektleder for dette arbeidet. Anbudsdokumenter er utarbeidet og 4 leverandører har gitt tilbud. Det har vært betydelige prisforskjeller mellom anbyderne og ut fra en totalvurdering er laveste tilbyder Serwent NO/TT-Teknikk AS valgt som leverandør av dette prosjektet. Planlagt oppstart er uke 32 inneværende år med avslutning i uke 24 neste år.

Budsjetterte totale kostnader er ca kr 12,5 mill som hovedsakelig vil bli finansiert med nytt lån og delvis med egne midler. Styret ser det som viktig å opprettholde borettslaget gode likviditet slik at mindre vedlikeholdsoppaver / oppgraderinger kan finansieres med egne midler uten nye låneopptak.

Det vil bli avholdt egne orienteringsmøter/beboermøter hvor byggeleder fra Bate og utførende entreprenør vil være til stede for både orientere om hva som skal skje og svare på alle spørsmål. Det vil også bli utarbeidet tilstrekkelig skriftlig informasjon for å sikre at alle får dette med seg.

Styret gjør oppmerksom på at det kreves tilgang til alle leiligheter for å utføre renoveringen. Arbeidet vil i hovedsak bli utført i løpet av ordinær arbeidstid dvs mellom kl 08.00 og kl 17.00. I denne perioden vil tilgang til vann og avløp være stengt som medfører at vann/avløp på både for kjøkken og bad ikke kan benyttes. I denne perioden vil fellesrom med kjøkken og toalett kunne benyttes. I tillegg kan en midlertidig rigg som inneholder 3 bad med toalett og dusj benyttes.

Vedlikeholdsplan:

Styret arbeider med en vedlikeholdsplan for begge bygg for å få en oversikt over behovet for nødvendig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. I dette arbeidet vil det bli benyttet uavhengig teknisk konsulent. Det er styrets målsetting at denne planen skal være klar til neste generalforsamling i 2027.

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 04.03.2026

Borettslaget Limberget
Valg 2026
Forslag til nytt styret

Styret

Leder	Bernt Hjalmar Ringodd	11A	H 1203	På valg 2 år
Styremedlem	Cathrine Trettenes	12B	H 1204	På valg 2 år
Styremedlem	Trine Boyer	11A	H 1201	På valg 2 år
Styremedlem	Trond Bø	12A	H 0704	ikke på valg
Varamedlem	Ole Hetland	12B	H 0302	På valg 1 år

Velferden

Leder	Anninette Tharaldsen	11A	H 0203	På valg 1 år
	Randi Risdal	11A	H 0201	På valg 1 år
	Ellen Leijon Rasmussen	11B	H 0101	På valg 1 år
	Gro Takle Bore	11A	H 1103	På valg 1 år
	Karluf Bøe Skogen	12A	H 0901	På valg 1 år

Valgkommiteen

Leder	Svein Aadnesen	12A	H 0902	På valg 2 år
	Edith Eike Hansen	12B	H 0702	ikke på valg
	Liv-Åse Hodne	11A	H 0404	På valg 2 år
	Kjell Bertil Persson	11B	H 1101	ikke på valg

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Limberget tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Felleslokalet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Nils Øwre ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 73 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert.

Totalt 76 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 300 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Godtgjørelse til velferdskomitèen

Vedtak:
Godtgjørelsen til velferdskomitèen ble fastsatt til kr 40 000 eetter benkeforslag fra styret.
Beløpet fordeles likt mellom komitèens medlemmer.

6. Utnyttelse av tilfluktsrommet i Limberget borettslag. Forslag fra Rune Karlsen

Det er fra offentlig hold fremsatt behov for økt beredskap i de enkelte husstander. Dette gjelder beredskapslagre av bl.a. drikkevann, mat, kokemuligheter mv. I Limberget er det nærmere 190 husstander, med mange eldre, og sikkert mange med plassproblem i egen husstand og eller i bod. Ved en eventuell alarm, vil det i tillegg være vanskelig for de fleste å ta med seg nødvendig utstyr/mat til et tilfluktsrom.

På denne bakgrunn vil det være formålstjenlig å finne en løsning der selve tilfluktsrommet kan utnyttes på en måte som ikke hindrer tilfluktsrommets primære hensikt, men som samtidig kan være et sted for forhåndslagring av nødvendige varer for de beboere som ønsker det.

I dagens usikre verdenssituasjon, er øket beredskap og trygghet vesentlig for alle.

Vedtak:
Andelseiers forslag:
Det nedsettes et utvalg som kan vurdere og anbefale alternativt bruk av dagens tilfluktsrom, slik at det bedre kan tilpasses dagens situasjon og beboernes behov for beredskapslager.
Utvalget bør består av følgende:

Vaktmester Oddgeir Østrem
En representant fra styret i Limberget
3 representanter fra beboerne

Forslaget ble nedstemt med 61 stemmer mot.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Bernt Hjalmar Ringodd ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Cathrine Trettenes, 12B, og Trine Boyer, 11A ble valgt til styremedlemmer for to år.

7.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Ole Hetland, 12B ble valgt til varamedlem for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Leder: Svein Aadnesen, 12A, På valg to år
Medlem: Edith Eike Hansen, 12B. Ikke på valg
Medlem: Liv-Åse Hodne, 11A. På valg to år (ny)
Medlem: Kjell Bertil Persson, 11B. Ikke på valg

Vedtak:
Svein Aadnesen ble gjenvalgt til leder og Liv-Åse Hodne ble valgt til medlem av valgkomitéen for to år.

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Bernt Ringodd og Trond Bø ble valgt som delegerte.

7.6 Valg av velferdskomitè.

Vedtak:
Anninette Tharaldsen, 11A.
Randi Risdal, 11A.
Ellen Leijon Rasmussen, 11B.
Gro Takle Bore, 11A.
Karluf Bøe Skogen, 12A.

Alle ble gjenvalgt til Velferdskomitèen for ett år.

7.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder Bernt Hjalmar Ringodd, 11A. Valgt 2026 for to år.
Styremedlem Cathrine Trettenes, 12B. Valgt 2026 for to år.
Styremedlem Trine Boyer, 11A. Valgt 2026 for to år.
Styremedlem Trond Bø, 12A. Valgt 2025 for to år.
Varamedlem Ole Hetland, 12B. Valgt 2026 for ett år.

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Limberget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Nils Helge Øwre (sign.)	30.03.2026

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0125/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rektor Berntsens gate 11B 4022 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 26, bnr 255 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thea Edland

Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010