PRIVATMEGLEREN

REKTOR BERNTSENS GATE 12 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Bygningstegninger og attester

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rektor Berntsens gate 12 A , 4022 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 26, bnr. 255

Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2472 **Eiendomsverdi ref nr:** QR7607

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

Norsk takst

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

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

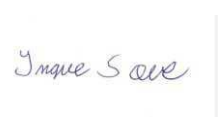
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i fra 1995. Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.
Hoveddør og skyvedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Innglasset balkong på ca 19 m2 med fliser på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Etasje 2 › Bad
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og malt duk i tak. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet. Hulltaking er utført i vegg fra wc nær blandebatteri vask og helt tørt.

Etasje 2 › Vaskerom
Det er gulvbelegg på gulv, malte vegger og malt duk i tak.
Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet til fellesanlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk.
Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet. Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte koblet til fellesanlegg.

SPESIALROM Gå til side

WC
Det er fliser på gulv, overmalte vegger og malt duk i tak. Hvit seksjon med vask og speil på vegg og nytt 'smart-toalett'. Avtrekk koblet til fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom koblet til fellesanlegg.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2009 med eldre stoppekrane.
Skrusikringer fra byggeåret.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

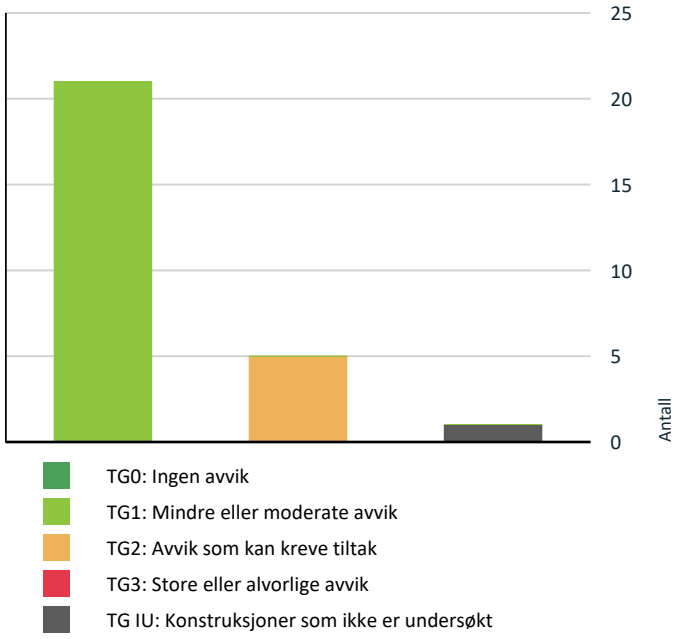
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

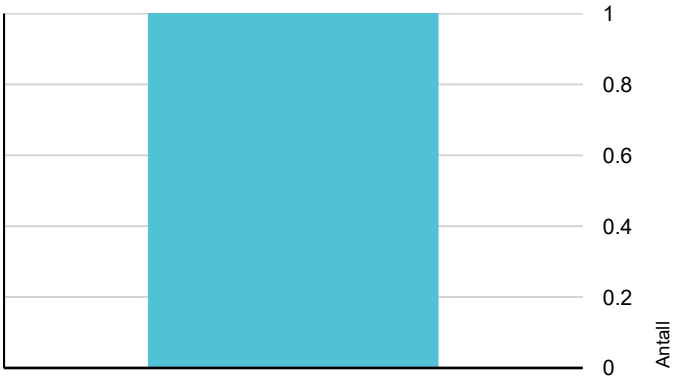
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring ikke lest og kontrollert da det er opprettet fullmakt angående salg av leiligheten. Avvik kan derfor forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i fra 1995Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør og skyvedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Skyvedør i stue må justeres da det er trekk.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong på ca 19 m2 med fliser på gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er parkett og gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen. For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og malt duk i tak. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Alder på badet er ukjent og det anbefales å innhente informasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapetserte overmalte vegger og malt duk i tak.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.



Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

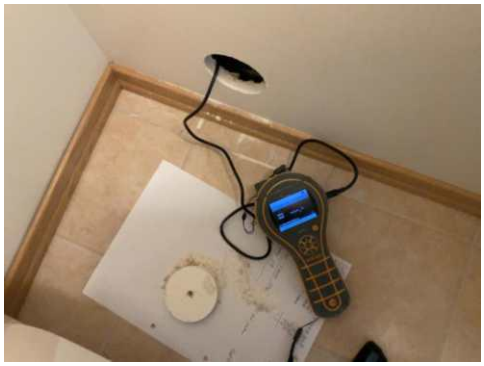
Avtrekk koblet til fellesanlegg.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra wc nær blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra wc nær blandebatteri vask og helt tørt.

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv, malte vegger og malt duk i tak. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet til fellesanlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Alder på vaskerommet er ukjent og det anbefales å innhente informasjon.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt duk i tak.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

Tilstandsrapport



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet til fellesanlegg.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til fellesanlegg.

ETASJE 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra kjøkken nær blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte koblet til fellesanlegg. Alder på kjøkkenet er ukjent og det anbefales å innhente informasjon.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte koblet til fellesanlegg.

TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, overmalte vegger og malt duk i tak. Hvit seksjon med vask og speil på vegg og nytt 'smart-toalett'. Avtrekk koblet til fellesanlegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask og speil på vegg og nytt 'smart-toalett'. Avtrekk koblet til fellesanlegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Vannrør i kobber og Stoppekrane er 53 år gamle.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Avløpsrører 53 år gamle.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom koblet til fellesanlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2009 med eldre stoppekrane.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2009 med eldre stoppekrane.

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

Skrusikringer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Anbefalte intervaller etter alder:
Boliger eldre enn 1970: Hvert 5. år (høyere risiko for slitasje i eldre materiell).
Boliger fra 1970–1990: Hvert 7. til 10. år.
Boliger nyere enn 1990: Hvert 10. til 15. år.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

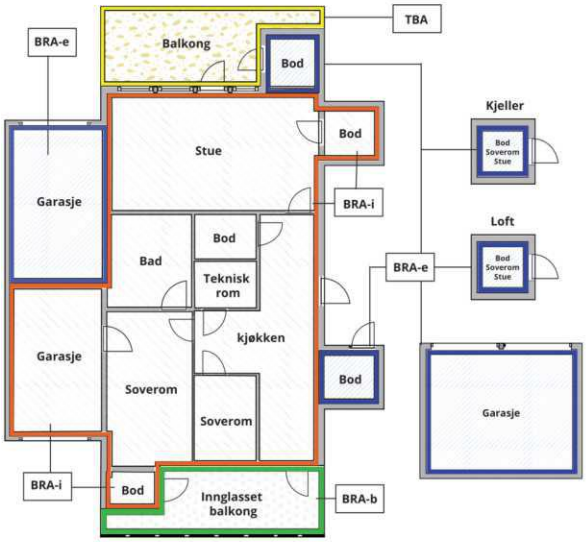
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	84	5	19	108	
SUM	**84**	**5**	**19**		
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025..

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Rektor Berntsens gate 12 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Limberget

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet fra 1973 beliggende i 2 et, i Rektor Berntsens gate 12 A i Stavanger kommune. Leiligheten er tilknyttet til Limberget Borettslag. Det er utvendig parkering, bod i 1 et, og utvendig gjesteparkering.
Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Tjensvoll og Madla sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	31.08.2026	
3	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260134
Addresse	Rektor Berntsens gate 12 A		
Postnr.	4022	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Aud Laila Jeppesen Holm		
Selgers navn	Jan Arne Holm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jan Arne Holm

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fullmektig har aldri bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

6003.06.35704

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt smart-toalett, nytt dusjkabinett og badetomsinnredning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Osv. Sivertsen AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.08.2026

Signert av *Jan Arne Holm*

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Rektor Berntsens gate 12A, 4022 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336955**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4327756**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **255**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 161 kWh**

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.

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

Endringer / tillegg til gjeldende ordensregler som gjelder ved rehabilitering av leiligheter i Limberget borettslag

Boring i betong

- Vaktmester gir fullmakt til å gi nødvendig informasjon ved rehabilitering av leiligheter og til å håndheve disse bestemmelser.
- Boring i betong begrenses til mellom 10:00 og 14:00. Dette er en endring fra i dag hvor man kan bore hele dagen mellom 08:00 og 17:00.
- Beboerne som skal pusse opp leiligheten med støyende arbeider pålegges å informere blokken minst 1 dag før med opplysninger om startdato, varighet på dagen og stoppdato.
- Beboerne pålegges å informere utførende håndverker om disse bestemmelser

Rengjøring etter oppussing

- Ved oppussing skal tepper i svalgangen tildekkes. Etter oppussingen må teppene rengjøres
- Etter at vedlikeholdsarbeidene er ferdig for dagen må fellesrom som inngangsparti, heis og svalganger rengjøres. Dette må gjøres daglig

Vedtatt av styret i Borettslaget Limberget 23.07.2026

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.

	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**

	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-502E0-8VV08-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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ....gnr. 26, bnr. 255 Blokk A

tilhørende .... Stavanger Boligbyggelag ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av 23.4.1970 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

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

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

Påpekte mangler må være utført innen .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 8. sept. 1972

Reidar Haukali

.....

Magne Kr. Dørheim

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

Rogaland Fylkeskommune
v/ Fylkesbyggesjefen
Peder Klowsgt. 27
4005 STAVANGER

Stavanger, 06.07.98
Deres ref.: -
Vår ref.: kv
Ark.: 511
Jnr.: 98045019
Sid.: 9510591
Bygn.nr.:

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 26 bnr. 635 255 Rektor Berntsensgt. 12 tilhørende Rogaland Fylkeskommune og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.12.95 sak 2282 og 31.07.97 sak 4457 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

DENNE BRUKSTILLATELSE GJELDER FOR 1 ETG.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Ventilasjonsplaner og innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget oversendes.
2. Brannisolering av ventilasjonskanaler gjennom branncellebegrensede konstruksjoner utføres i brannklasse A30 i 2m lengde.
   Utsparinger for kanaler, el.kabler og rør må tettes med BE- godkjente materialer og utførelse i samme brannklasse som den aktuelle konstruksjon.
   Dokumentasjon på brannisolering og utførelse må innsendes.
3. Besiktelses-/ ferdigrapport for brannalarmanlegget må fremlegges.
4. Spikerslag av tre i sjakt tildekkes med gips.
5. Testrapport for nødlysanlegget (markeringslys over rømningsvei og ledelys) må fremlegges.
6. Ståldrager i lager må brannbeskyttes.
7. Håndslukkingsapparater plasseres i samråd med brannvesenet.
8. Det må dokumenteres at lydnivå fra ventilasjonsanlegget ikke overstiger 40 db(A) i kontor og foran vinduer til oppholds- og arbeidsrom og naboers uteareal.
9. Fugeskum fjernes i dørkarm i tavlerom.
10. Dør fra trapperom til ventilasjonsrom monteres med selvlukker.
11. Dokumentasjon på branklassifiserte B30 dører med NS eller BE godkjenningsskilt.
12. Bygget er et særskilt brannobjekt etter lov om brannvern § 22. Brannsikkerheten må derfor dokumenteres iht. forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn.
    Veiledning kan gis hos brannvesenet.

13. Vilkår i byggetillatelse ang. opparbeidelsesplan må dokumenteres.
14. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget fremlegges.
15. Dokumentasjon av forskriftsmessig montering av brannklassifiserte dører må fremlegges (godkjent monteringsanvisning).

Igangsatt: 03.05.96

Byggemelding mottatt: 04.05.95

Påpekte mangler må rettes innen: 15.09.98

for Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

Kjell Viste

Kopi: Brannsjefen
Epcon a/s Kvalebergv. 21 4016 Stvg.
JOB pb. 602 4040 Hafrsfjord

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

Rogaland Fylkeskommune v/Fylkesbyggesjefen
Postboks 707
4001 Stavanger

Stavanger, 10.03.97
Deres ref..: -
Vår ref..: JM
Ark.: 511
Jnr.: 9701909 8
Sid.: 9510591
Bygn.nr.: -

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Tilbygg som er oppført på eiendommen G.nr. 26, Bnr. 255, Rektor Berntsens gate 11-12 tilhørende Rogaland Fylkeskommune v/ Bygge- og eiendomsavdelingen og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.12.95, sak 2282 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

DENNE BYGGETILLATELSE GJELDER FOR 2. ETG. OG TRAPPEROMMET

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Ventilasjonsanlegget må anmeldes til byggesakssjefen i Stavanger kommune.
2. Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget må fremlegges.
3. Det må dokumenteres at støy fra ventilasjonsanlegget ikke overstiger 32 dB(A) i sengerom, 40 dB(A) i kontorer, foran vinduer til arbeids- og oppholdsrom samt på naboene sine uteareale.
4. Det må dokumenteres at utsparinger i brannklassifiserte konstruksjoner for el. kabler, rør og vent. kanaler, er tettet med BE- godkjente materialer og utførelse i riktig brannklasse.
5. Dokumentasjon for forskriftsmessig montering av brannspjell i brannvegg med inspeksjonsluke, innfesting og brannisolering, må fremlegges.
6. Testrapport for brannvarslingsanlegget må fremlegges.Prosedyre for testen må vedlegges.
7. Testrapport for nødlysanlegget (ledelys og markeringslys over rømningsveier samt henvisningsskilter til disse.
8. Branntrommler er montert i trapperom. Disse bør monteres i korridorer.
9. Det må monteres terskler med anslag på trapperomsdører.
10. Brannklassifiserte dører B30 har ikke påmonterte gyldige godkjenningsskilter. Alle brannklassifiserte dører skal ha BE eller NS merkede godkjenningsskilter påmontert
11. Brannklasse på taket over garasje, som er plassert inntil rehabiliteringssenteret, må dokumenteres.
12. Trapperomsdører må ferdigmonteres og påmonteres selvlukkere. Dokumentasjon for forskriftsmessig montering må fremlegges. Brannklasse på fugeskum som er benyttet ved monteringen samt tilhørende utførelse, må vedlegges.
13. Fremtidig vestibyle i 1. etg. må ryddes.

14. Vaskeservanter i enkelte toalettrom for rullestolbrukere er feilplassert.
15. Det må monteres 6 kg s' brannslukningsapparat i avd. kjøkken
16. Brannpostmerking i indre del av korridor, må monteres ut fra korridorvegg, slik at den blir synlig fra hvilken som helst sted i korridoren.
17. Testrapport for røkluker i tak må fremlegges. Prosedyre for testen må vedlegges.
18. Rekkverk på trapper er utført med flettverksnettnig med maskevidde 50mm fra trappeløp til håndløper. Byggeforskriftene stiller krav om at rekkverk skal være klatrefrie. I NBI kap. 536.112 er maskevidden satt til 40 mm. Rekkverkene må utføres i samsvar med dette.

Igangsatt: 03.05.96

Byggemelding mottatt: 04.09.05

Påpekte mangler må rettes innen: Punktene 5-7, 9, 12, 13, og 15 før lokalene tas ibruk. Øvrige punkter innen 01.05.95

Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

Jonas Malmei

Kopi til: Brannsjefen
Epcon A/S, Kvalabergveien 21, 4016 Stavanger
JOB, Madlaveien 283, 4040 Hafrsfjord.

Kopi

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16

5058 BERGEN

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

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 26/255. Byggestedsadresse: Rektor Berntsens gate 12 a,b og 11 a,b
Tiltakshaver:
Tiltakets art: FASADEREHABILITERING - NY KLEDNING SAMT UTVIDELSE OG INNGLASSING

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

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

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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Stavanger Boligbyggelag, Pb 88 Sentrum, 4001 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Rambøll Norge
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 16.01.2017
Saksnummer: 16/13805-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 26/255 - fasadeendring

Byggestedsadresse	Rektor Berntsens gate 12A
Ansvarlig søker	Rambøll Norge
Tiltakshaver	Helse Stavanger HF (SUS)
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 11.01.2017.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.06.2016.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

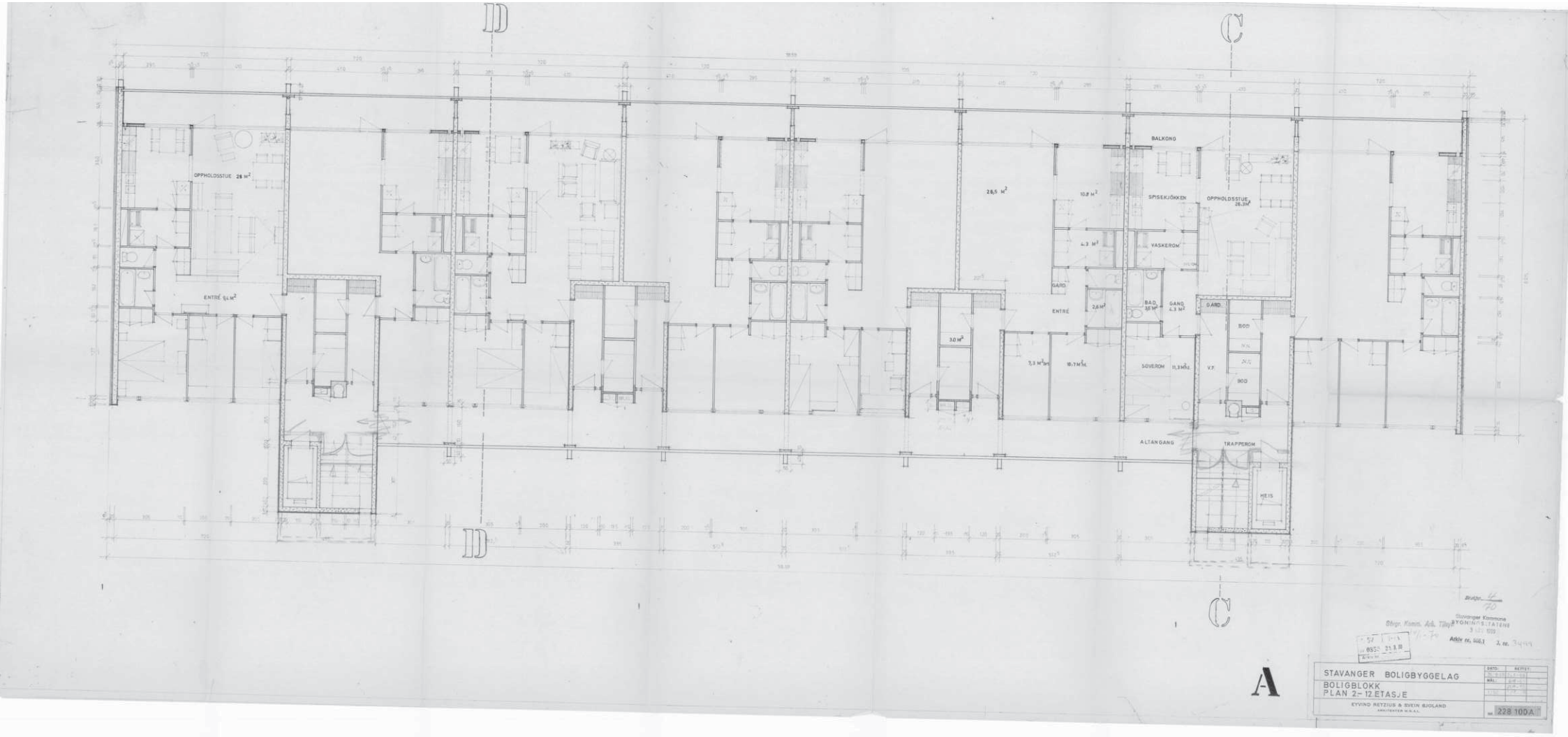
Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Stavanger Kommune
BYGNINGSTATENS
Addr nr, 566,1 J. nr. 3499

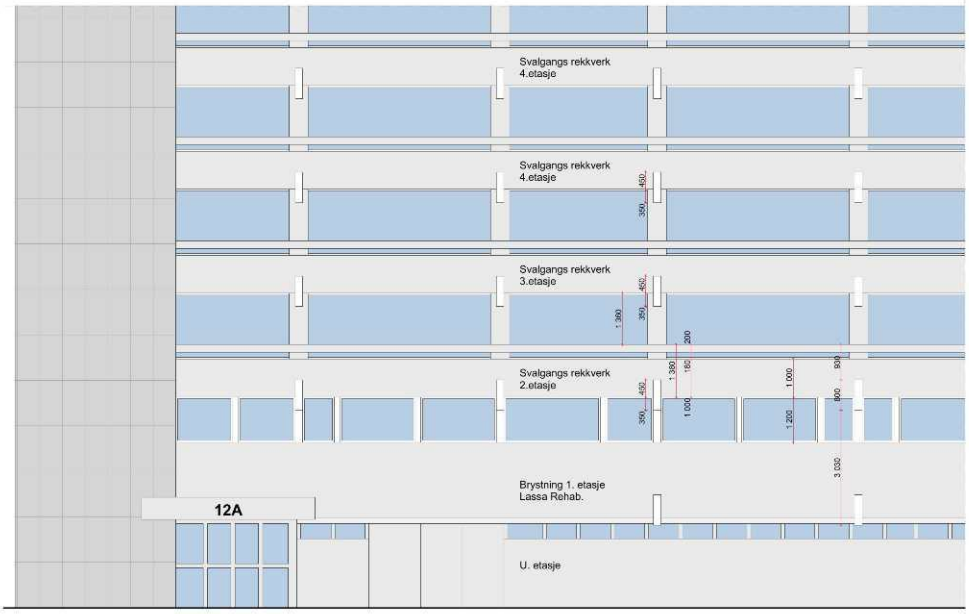
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

BOLIGBLOKK
PLAN 2–12 ETASJE

KYVIND REYZIUS & SVEIN BJOLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.

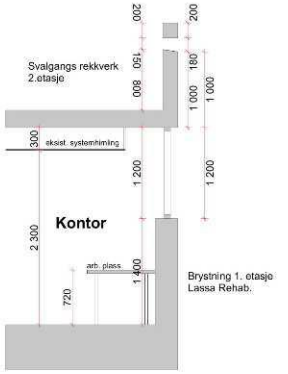
DATO:	RETTET:
MÅL: 1:50	

nr. 228 100A



Registrering eksist. situasjon — Fasadeutsnitt — 1:100

Prinsipp snitt eksis. sit



Prinsipp snitt - eksist. sit. — 1:50



ARKITEKTER
Fløblad i 1967

Helse Stavanger
Lassa Rehab.
Lassa Rehab. endring av fasade (eksist. situasjon)

PROSJEKT NR.	201608
FASE:	Skisseprosjekt
OPPDR. ANSV.	ESE
TEGNET AV	KGE
DATO:	31.03.2016
ARKTYPE:	A3 L
MÅLESTOKK	1:100, 1:50
TEGNINGSNR:	41-02
REV:	

LEIV NES ARKITEKTER AS Nedre Banegate 19 4014 Stavanger T 51 85 99 10 post@nesarkitekter.no www.lna.no

Alle rettigheter tilhører Leiv Nes Arkitekter AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

REV: DATO: SIGN: REVISJONEN GJELDER:

UTSKRIFTSDATO: mandag 25. april 2016 FILBANE: /Volumes/Server/01 Prosjekter i arbeid/02 SVS SAMMENDRAG/SVS Prosjekter/201609 Lassa Rehab/201608 Lassa Rehab/6 Tegninger - Sandnes/02 ARK/602 Aktive filer/Lassa Rehab fasadegeo

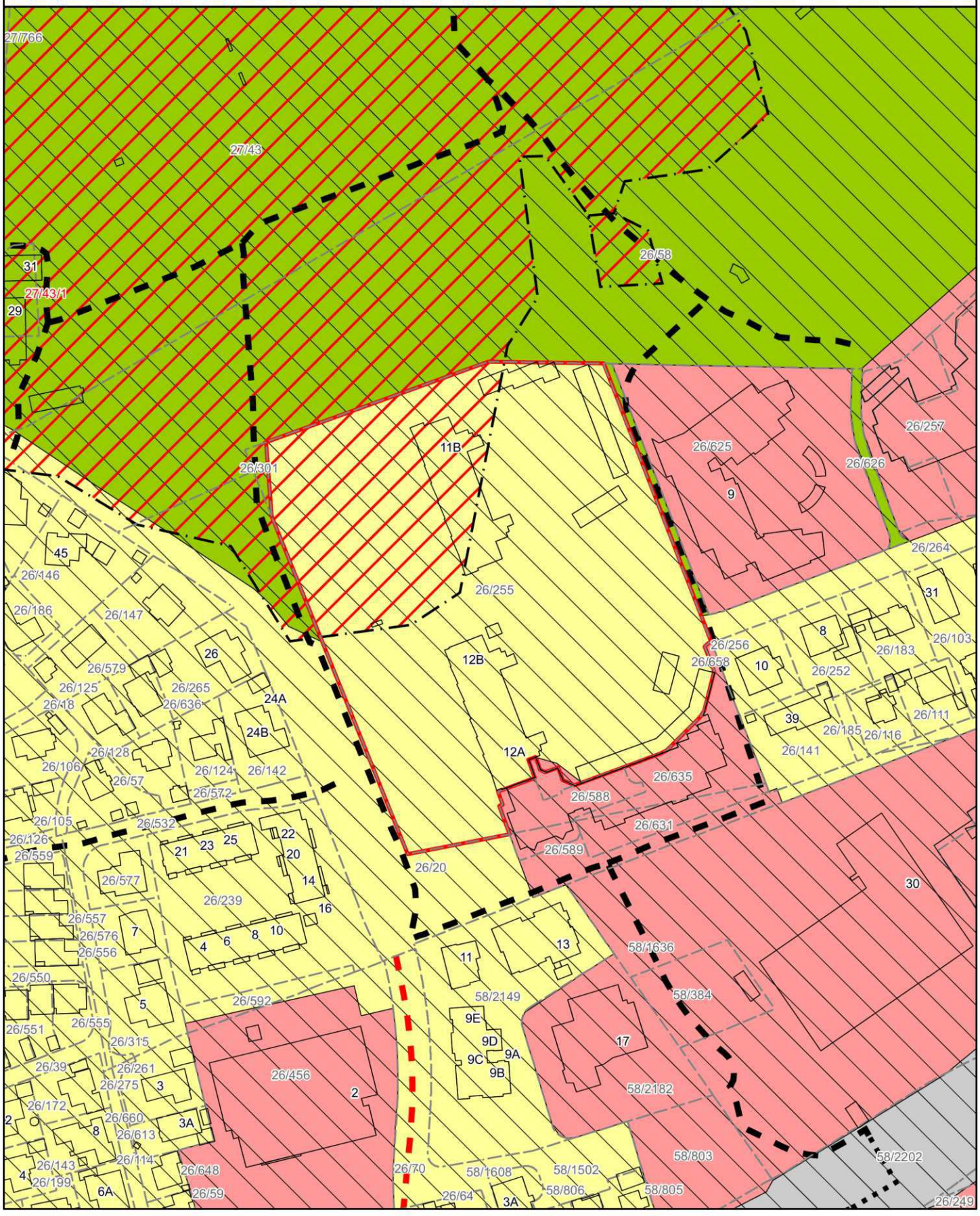
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/255/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



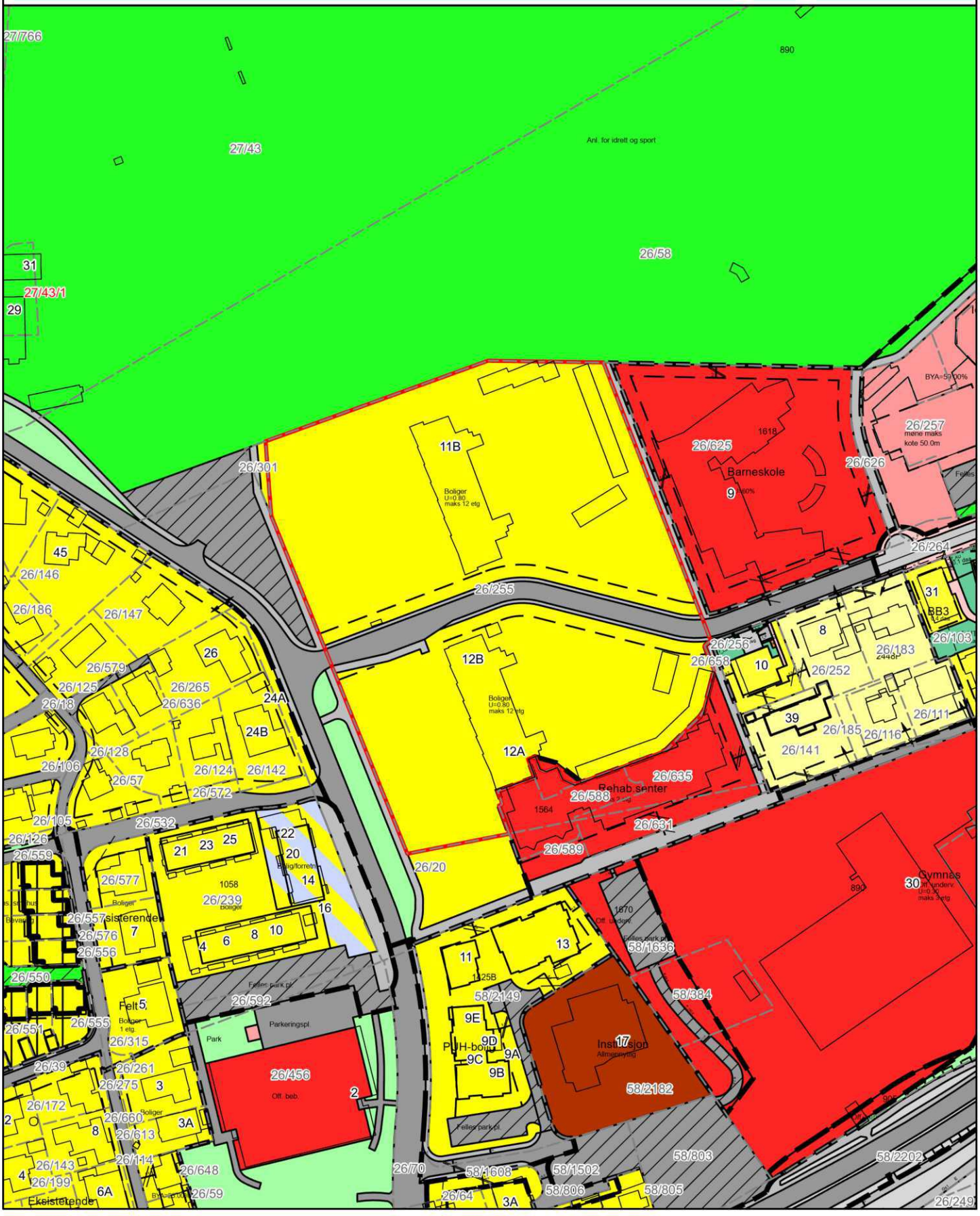
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/255/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:2,000

Planident: 890,1564
Ikrafttredelsesdato: 30.12.1980,13.11.1995

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKLNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 890 FOR LASSATJERNET OG OMRÅDET VED ST. SVITHUN GYMNAS

Stadfestet av fylkesmannen 30.12.1980

§ 1

a) Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger den 19.10.79.

b) Ved byggeanmeldelse skal redegjøres for plassering av bygning, avkjørsel, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform og takvinkel, levegger, boder og terrengbehandling.

§ 2 Område for boliger.

a) Innen den eksisterende bebyggelse tillates oppført nybygg innenfor umaks og maks. etasjetall som angitt på planen.

Ved den eksisterende høyblokk sør for Rektor Berntsens gate kan oppføres en bygning i inntil 2 etasjer for å dekke funksjoner med tilknytning til eksisterende bebyggelse.

b) Ved fradeling/oppføring av nybygg innen den eksisterende bebyggelse skal bygningsrådet få til godkjenning plan for hele angjeldende eiendom hvor avkjørsler m.m. er vist.

c) Maks.1/4 av tomten kan bebygges.

d) Parkering skal dekkes på egen grunn, - garasje skal byggeanmeldes sammen med bolighuset.

e) Blokkbebyggelsen (maks. 12 etg.) skal ha min. sandlekeplasser + 1 kvartalslekeplass.

f) I eiendommen v/Madlaveien kan tillates mindre virksomhet som ikke er til sjenanse for tilliggende boliger.

§ 3 Offentlig og almennyttig bebyggelse.

a) Parkering for gymnaset skal i første rekke dekkes på det regulerte parkeringareal v/Madlaveien. I den utstrekning parkering ikke kan dekkes på regulert parkeringsanlegg, skal parkering dekkes på egen tomt.

b) Gangsti over skolens område mellom områdets vestre begrensning og skolebygningen skal tilpasses terreng, vegetasjon og skolens anlegg. Anleggene og stien skal opparbeides i samråd med parksjefen og fylkesbyggesjefen.

§ 4 Område for erverv (hotell).

a) Parkering skal dekkes på egen grunn.

§ 5 Friområder. (Park- og idrettsområder).

a) I området kan anlegges tur-, gang- og sykkelveier og balløkke samt mindre anlegg i tilknytning til lek og idrett (toalett/garderobe, redskapsbuer o.l.). Størrelsen og plasseringen av disse skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 Trafikkområde.

a) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

b) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og underganger, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer og byggelinjer.

§ 7 Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares.

Eksisterende steingjerde, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

b) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstveienes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 over vegens planum.

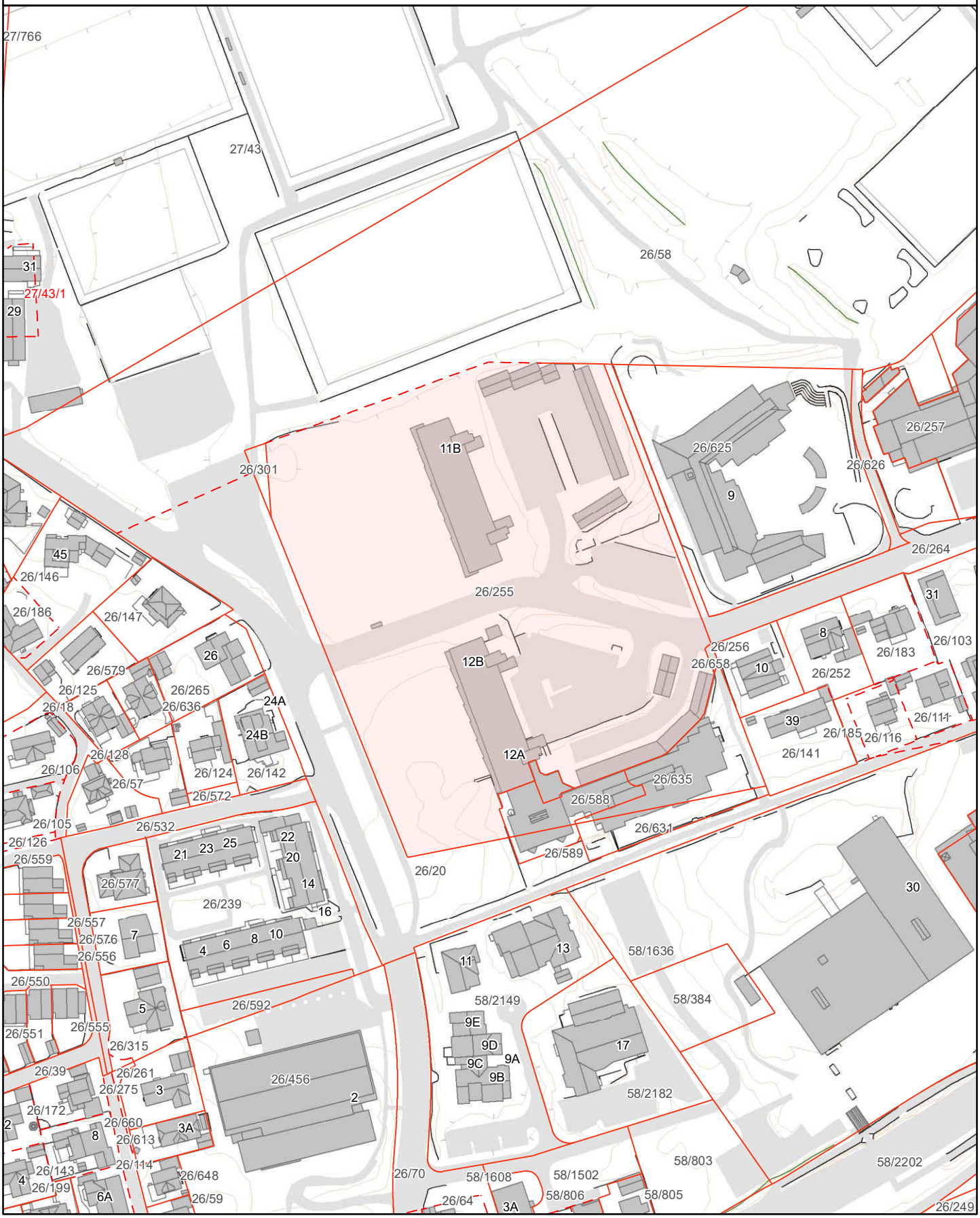
c) Unntak fra disse bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune hvor særlige grunner foreligger.

d) Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbetemmelsene.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/255/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



Rektor Berntsens gate 12A

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 (1-10... 118 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	16 min 1.2 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 2.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lassa Linje 16	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 2.8 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Lassamyra barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min 0.3 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sandal	4 min
Kiwi Eiganes	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	15 min
Vitusapotek Madla	13 min
AMFI Madla Vinmonopol	15 min

SPORT

Ynglingehallen	3 min
Stavanger turnhall	5 min
SATS Madla	15 min
MOVA Tjensvoll	17 min

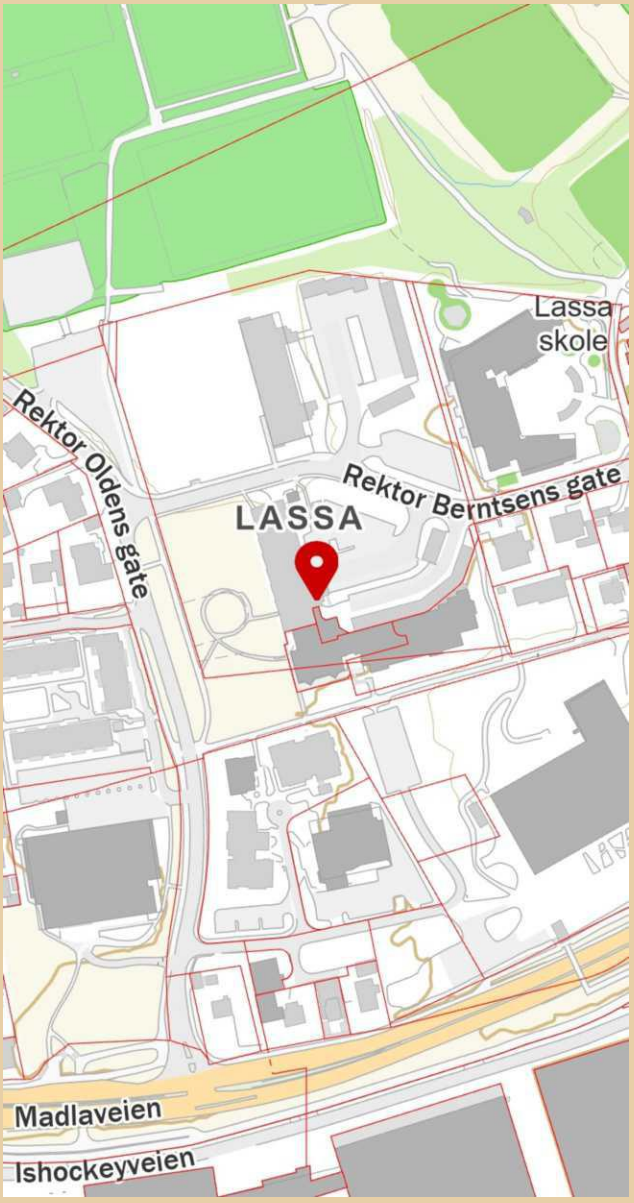
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rektor Berntsens gate 12 A, 4022 Stavanger
Gnr. 26, Bnr. 255, andelsnr. 4 i BORETTSLAGET LIMBERGET , Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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