

# Rektor Berntsens gate 12A

SANDAL/LASSA

notar



Prisantydning Kr 3 790 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 80/102 kvm Megler Alissa Jørgensen Tlf 909 92 034

NOTAR.NO

notar



# Rektor Berntsens gate 12A

Lys og kjekk 3-roms leilighet med stor innglasst veranda og fantastisk utsikt. Heis i bygget.

|                 |                                             |
|-----------------|---------------------------------------------|
| Adresse         | Rektor Berntsens gate 12A<br>4022 STAVANGER |
| Prisantydning   | Kr 3 790 000,-                              |
| Fellesgjeld     | Kr 157 381,-                                |
| Omkostninger    | Kr 18 396,-                                 |
| Totalpris       | Kr 3 965 777,-                              |
| Fellesutgifter  | Kr 5 177,-                                  |
| BRA-i/BRA Total | 80/102 m <sup>2</sup>                       |
| Eierform        | Andel                                       |
| Boligtype       | Andelsleilighet                             |
| Byggeår         | 1972                                        |
| Soverom         | 2                                           |
| Etasje          | 9                                           |

Velkommen til de populære Lassablokkene - nærmere bestemt i 9. etasje i Rektor Berntsens gate 12A. Leiligheten har en god planløsning og inneholder følgende: Entrè, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue med utgang til innglasst veranda.

Verdt å vite:

- Meget attraktivt område med kort avstand til Madla Amfi
- Gangavstand til flotte turområder ved Mosvannet og Stokkavannet
- Stor innglasst balkong på 18 kvm med gode solforhold
- Fantastisk og luftig utsikt
- Store vindusflater og fine lysforhold
- Kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Adskilt vaskerom
- God lagringsplass i bod i byggets første etasje

## Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14  
4019 STAVANGER



**Alissa Jørgensen**

Partner/Eiendomsmegler MNEF  
909 92 034 / alissa@notar.no





# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 12 |
| Nøkkelinformasjon | 16 |
| Plantegning       | 24 |
| Vedlegg           | 26 |
| Budgivning        | 70 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Innglasset veranda med fantastisk utsikt og gode solforhold



Veranda på 19 kvm



Veranda



Veranda





Stue



Utsikt



Stue



Stue





Kjøkken



Kjøkken



Vaskerom



Bad



Toalett



Utsikt



Soverom 1



Soverom 2



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Rektor Berntsens gate 12A ligger fint til i et av Stavangers mest attraktive områder på Sandal/Lassa. Sentral beliggenhet med gåavstand til dagligvarebutikk og et bredt utvalg av servicetilbud på Madla Amfi. Like utenfor døren har man flotte grøntområder og kun en kort spasertur til Stokkavannene og Mosvatnet som er flotte tur- og rekreasjonsområder. Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til lekeplasser, idrettsanlegg og skole/ barnehager. God offentlig kommunikasjon.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nabolagsprofil

Rektor Berntsens gate 12A - Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 107 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| 🚌 Lassa<br>Linje 16                 | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| 🚆 Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 7 min 🚶<br>2.8 km |
| ✈ Stavanger Sola                    | 17 min 🚶          |

## Skoler

|                                                                  |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Lassa skole (1-7 kl.)<br>327 elever, 17 klasser                  | 3 min 🚶<br>0.3 km  |
| Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.)<br>118 elever, 8 klasser | 8 min 🚶<br>0.7 km  |
| Tjensvoll skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 19 klasser              | 16 min 🚶<br>1.2 km |
| Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)<br>180 elever, 7 klasser           | 9 min 🚶<br>0.7 km  |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>677 elever, 36 klasser                | 6 min 🚶<br>2.5 km  |
| Wang Toppidrett Stavanger<br>175 elever, 6 klasser               | 9 min 🚶<br>0.7 km  |
| St. Svithun videregående skole<br>616 elever, 22 klasser         | 8 min 🚶<br>0.7 km  |

## Ladepunkt for el-bil

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

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

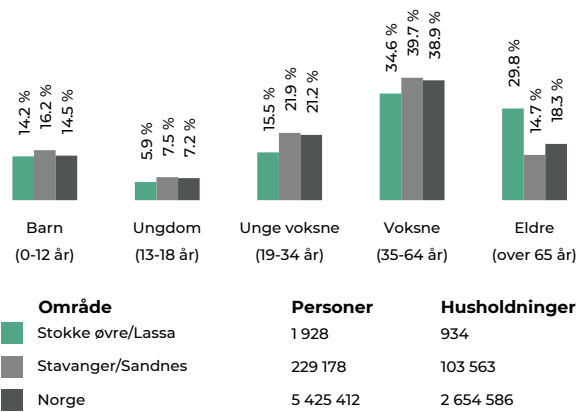
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Lassamyra barnehage (1-5 år)<br>75 barn  | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| Muldvarpen barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| Huskestua barnehage (1-5 år)<br>57 barn  | 6 min 🚶<br>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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

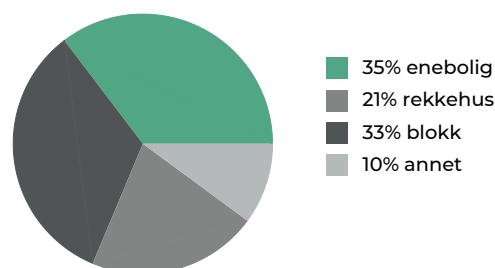
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

## Sport

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| ⚽ Ynglingehallen     | 3 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall       | 0.3 km |   |
| ⚽ Stavanger turnhall | 5 min  | 🚶 |
| Turnhall             | 0.4 km |   |
| 🚴 SATS Madla         | 15 min | 🚶 |
| 🚴 MOVA Tjensvoll     | 17 min | 🚶 |

## Boligmasse



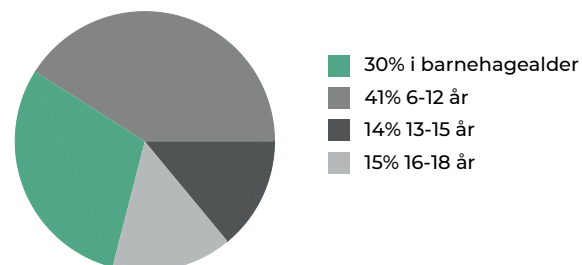
«Det er trygt her. Det er lite trafikk, og lett å komme seg rundt omkring. Kort avstand til sentrum og uteområder.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| 📦 AMFI Madla        | 15 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Madla | 13 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



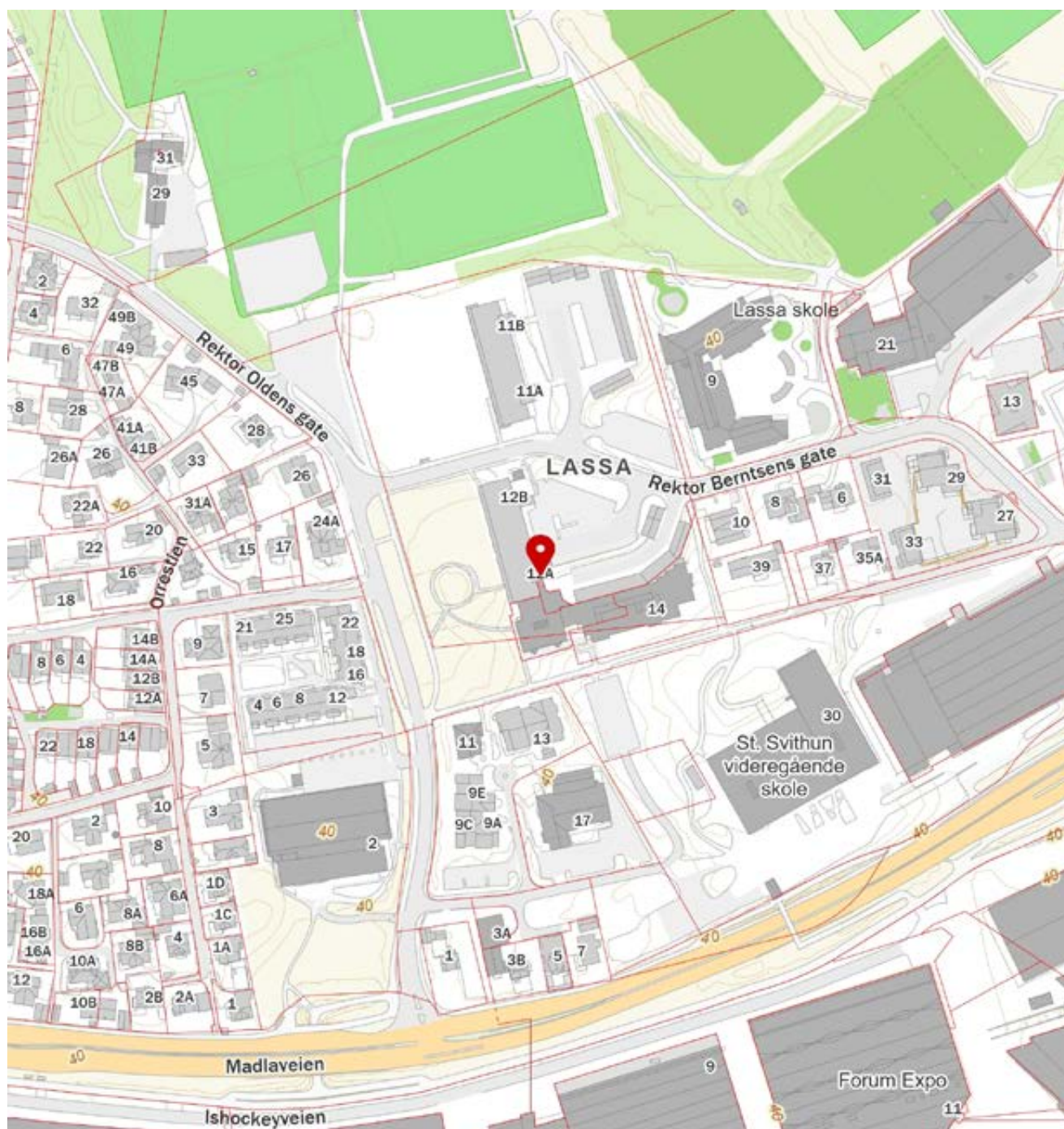
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Rektor Berntsens gate 12A, 4022 STAVANGER

### OPPDRAKSNUMMER

22-0022/26

### SELGER

Lina Torkelsen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 26, bruksnummer 255, , ideell andel 1/1.  
, andelsnr. 60 i Borettslaget Limberget med orgnr.: 952 936  
670 i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 22.894 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd ellers pent opparbeidet fellesareal for beboerne i  
borettslaget.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 22.02.2026. utført av Teft Eiendom  
AS.

### BYGGEÅR

1972

### BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i  
betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med  
fasadeplater. Betong mellom etasjene. Flat tak med papp/  
membran.

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke  
spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og  
andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper  
oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig  
undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av  
teknisk sakkyndig.

Selgerrepresentant er i dette tilfellet ikke hjemmelshaver,  
men opptrer som fullmaktshaver iht. tinglyst  
fremtidsfullmakt.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til  
bolig, friområde, anlegg for lek, anlegg for idrett og sport,  
annet friområde, park, turveg, grønstruktur, lekeplass,  
område for offentlige bygninger, offentlig undervisning,  
offentlig institusjon, område for særskilt angitt allmenntilgitt  
formål, bolig/forretning, renovasjonsanlegg.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos  
meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere  
opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi  
interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

### OPPVARMING

Elektrisk.

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.

### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia

### PARKERINGSFORHOLD

Man får utdelt p-plass ved å registrere bilen sin hos styret  
eller vaktmester Goa på telefon 93022276. Man vil da få  
utdelt en fast utvendig biloppstillingsplass. Mulighet for å  
lade el-bil på felles biloppstillingsplasser for biler under  
lading. Borettslaget har et antall garasjer for utleie til

andelseierne. Tildeling skjer ihht. venteliste.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **ADGANG TIL UTELEIE**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger brukstillatelse på eiendommen datert 08.09.1972, ferdigattest vedr. fasaderehabilitering - ny kledning samt utvidelse og innglassing, datert 08.01.2010 og ferdigattest vedr. fasadeendring datert 16.01.2017.

### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

### **INNHold**

9. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken. Utgang til innglasset veranda fra stue.

1. etasje: Bod

### **STANDARD**

I følge tilstandsrapport:

Følgende har fått TG3:

- Vaskerom pga. gulv har fall mot dør.

Følgende har fått TG2:

- Vinduer: pga. alder. Skyvedør er vanskelig å lukke.

- Kjøkken pga. noe svelling på seksjon under vask. Ellers normal slitasje.

- Avtrekk har levetid på ca 25 år. Pga. garantitid (5 år) er overgått settes tg2.

- Toalett: pga. ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygget systerne.

- Avløpsrør pga. alder og drypp fra avløp under vask. Avløp er ikke fagmessig satt opp.

- Vannledninger pga. alder.

- Varmtvannsbereder pga. alder.

- Bad: pga. alder og det er ingen dreneringshull i dusjramme. Registrert fall mot sluk oppfyller ikke dagens krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket.

### **VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### **HVITEVARER**

Av hvitevarer på kjøkken medfølger komfyr og oppvaskmaskin. Vaskemaskin medfølger.

### **INNBO OG LØSØRE**

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod i fellesanlegg

9. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, bod

BRA-b: 19 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 790 000,-

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### FELLESKOSTNADER

Kr. 5 177,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, avtale med Telia om TV og internett, vaktmester, drift og vedlikehold, strøm på fellesarealer, styre- og forretningshonorar m.m.

I tillegg betales det kr. 642,- pr. mnd. i a-konto for strøm. Forbruket avregnes årlig.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 183 999,- som primærbolig for 2025

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 735 997,- som sekundærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 790 000,- (Prisantydning)

kr. 157 381,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 947 381,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 965 777,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/26/255:

23.05.1973 - Dokumentnr: 5604 - Erklæring/avtale  
RETT FOR BEBOERNE I BOLIGBLOKK B TIL Å NYTTE  
TILFLUKTSROMMET  
I BOLIGBLOKK A

12.02.2024 - Dokumentnr: 1086256 - Bestemmelse om  
elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Lnett AS  
Org.nr: 980 038 408  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

21.05.1968 - Dokumentnr: 4126 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:20  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

14.03.1969 - Dokumentnr: 912379 - Sammenslått med denne  
matrikkelenhet:  
GNR.26 BNR. 258

21.02.1973 - Dokumentnr: 2039 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:301

13.11.1984 - Dokumentnr: 19784 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:588

03.05.1996 - Dokumentnr: 6054 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:635

23.10.2008 - Dokumentnr: 861837 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:658

## GRUNNBOKSDATO

09.02.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

## POLISENUMMER

92838147

## OM BORETTSLAGET

Borettslaget Limberget i Stavanger kommune består av 184 enheter. Borettslaget har leieinntekter fra lokaler og antenner. Forretningsfører er Bate boligbyggelag. Selskapet har organisasjonsnummer 952936670 og hjemmeside [bate.bbl.no/minside/mittboligselskap/oppslag](http://bate.bbl.no/minside/mittboligselskap/oppslag).

Borettslaget har egen vaktmester, aktivitetslokaler for utleie til beboere.

Vedtatte saker:

- Forslaget om tak over utvendige parkeringsplasser ble nedstemt.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre alt vedlikeholdsansvar som er pålagt styret etter gjeldende lovgivning uten at enkeltsaker skal forelegges generalforsamlingen til beslutning.

Pågående saker:

- Styret arbeider med ferdigstillelse av nye tepper, og gjør regning med at nye tepper i svalgangene vil bli lagt i løpet

av 2025.

- Renovering av avløpsrør: Styret vil engasjere en konsulent til å utarbeide en statusrapport og komme med forslag til nødvendige tiltak. Dette vurderes som den største rehabiliteringen som borettslaget må gjennomføre i nærmeste framtid, og det må forventes betydelige investeringer som vil kreve låneopptak. Forventes utført i 2026. Lånefinansieres.

- Gjennomgang av borettslagets vedtekter: Borettslagets vedtekter vil bli gjennomgått og oppdatert. Endringer/ tillegg må vedtas av generalforsamlingen for 2026.

- Gjennomgang av borettslagets ordensregler: Borettslagets ordensregler vil bli gjennomgått og oppdatert. Endringer/tillegg vedtas av styret.

- Brannvarsling: Styret vil i løpet av året invitere Rogaland Brann og Redning til et beboermøte med fokus på brannsikkerhet.

#### **ANDEL FELLESgjELD**

Kr. 157 381,- pr. 17.02.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 13556974, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.26: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 17.02.26: kr 28 535 609,-

Andel av saldo: kr 155 085,-

(Siste termin 31.03.2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 135569747, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.02.26: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 17.02.26: kr. 445 322,-

Andel av saldo: kr 2 297,-

(Siste termin 31.03.2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Nytt lån vil bli tatt opp i forbindelse med rør- og

avløpsfornying.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 34 582,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: 2 515 744,-

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -1 919 073,-

Dette er satt med hensyn til store vedlikeholdskostnader.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Godtgjørelse til velferdskomiteen fastsettes til kr 30 000.

Saker som vil medføre kostnadsøkninger:

Tepper i svalgangen: Styret gjør regning med at nye tepper vil bli lagt i løpet av 2025.

Renovering av avløpsrør: Etter styrets vurdering er dette den største rehabiliteringen som borettslaget må gjennomføre i løpet av nærmeste framtid.

I denne sammenheng må det forventes betydelige investeringer som vil kreve låneopptak for å finansiere dette tiltaket.

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

#### **SIKRINGSFOND**

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

#### **FORRETNINGSFØRER**

Bate Boligbyggelag

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst med frist til å melde sin interesse innen 26.02.26 kl. 12:00.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den



inngåtte kontrakten.

## GEBYR FORKJØPSRETT

8213

## FORKJØPSFRIST

2026-02-25T23:00:00Z

## STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## DYREHOLD

Dyrehold er som regel ikke tillatt. Likevel kan beboer ha dyr hvis sosiale/ velferdsmessige grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for borettslaget eller andre brukere av eiendommen (jfr. §5-2 i husleieloven). Søker må underskrive på at man godtar vilkårene for dyrehold. I søknaden skal også vedlegges erklæring underskrevet av nærmeste naboer om at de ikke motsetter seg dyrehold. Hvis søknad ikke behandles av styret innen en måned, ansees den som godkjent. Avslag kan påklages til generalforsamling.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.02.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS  
Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

## MEGLER

Alissa Jørgensen, Partner/Eiendomsmegler MNEF  
Epost: alissa@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.3% av kjøpesum inkl. fellesgjeld (inkl. mva).

|                                  |     |          |              |
|----------------------------------|-----|----------|--------------|
| Salgstilretteleggelse            | kr. | 9 900,-  | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgjebyr                   | kr. | 7 900,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                     | kr. | 18 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtagelse         | kr. | 3 990,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing | kr. | 2 500,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men

kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist

enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



# Plantegning

## REKTOR BERNTSENS GATE 12B



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## REKTOR BERNTSENS GATE 12A

Selgers egenerklæring datert 18.02.26,  
tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/Terje  
Tollefsen datert 22.02.26, energiattest, vedtekter og  
ordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er  
komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med  
meglerforetakets representant dersom du mener at  
noen av vedleggene mangler.

# Rektor Berntsens gate 12 A 4022 STAVANGER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Borettslagsleilighet (i blokk)  
Byggeår: 1972  
BRA: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 80 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 22.2.2026 (Gyldig til 22.2.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

## **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

## **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

## **Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40114>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel      | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våtrom: Vaskerom | TG 3 vaskerom på grunn av blant annet at gulv har fall mot dør og at det ved vannlekkasje kan være risiko for at vann renner ut gjennom dør. |

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                                | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vinduer og dører                           | TG 2 på grunn av vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid                                                                     |
| Kjøkken - Overflater og innredning         | TG 2 på grunn av noe svelling på seksjon under vask. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Fremstår ellers med normal slitasje.          |
| Kjøkken - Avtrekk                          | TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).                                                                                            |
| Toalettrom                                 | TG 2 på grunn av det er ikke etablert noen drenerings-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.                             |
| Avløpsrør                                  | Det er gitt tilstandsgrad 2 (TG 2) for de innvendige avløpsrørene. Rørene er fra byggeåret og har nådd en alder der det må påregnes risiko for slitasje. |
| Vannledninger                              | Vannrør som er fra byggeår har nådd en alder hvor det kan være risiko for skade/lekkasjer.                                                               |
| Varmtvannsbereder                          | TG 2 på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.                                                                                                 |
| Våtrom: Bad. - Overflater                  | TG 2 på grunn av det er ingen drenerings-hull i dusj-ramme. Ved annet lekkasjevann vil vann bli liggende igjen på gulv.                                  |
| Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.                                                          |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                      |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilasjon | Felles mekanisk avtrekk fra toalettrom, vaskerom og bad. Felles aggregat for blokk er ikke kontrollert TG-IU. |

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.2.2026**

Rapportdato  
**22.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lina Torkelsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiendommen/boligen selges med fullmakt. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**  
Firma: **Teft Eiendom A/S**  
Tittel:

Telefon: **91174769**  
Epost: **terje@tefteiendom.no**  
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



#### Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Rektor Berntsens gate 12 A, 4022 Stavanger**

|             |                                       |           |           |               |            |          |
|-------------|---------------------------------------|-----------|-----------|---------------|------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>1103</b>                           | Gårdsnr:  | <b>26</b> | Bruksnr:      | <b>255</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                                       | Andelsnr: | <b>60</b> | Leilighetsnr: |            |          |
| Byggeår:    | <b>1972 - Ref. Eiendomsverdi.</b>     |           |           |               |            |          |
| Boligtype:  | <b>Borettslagsleilighet (i blokk)</b> |           |           |               |            |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Borettslaget tilknyttet Bate. Grøntareal opparbeidet med plen bed og busker.

#### OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater.

Betong mellom etasjene. Flat tak teknet med papp/takmembran.

#### INNVEDIGE OVERFLATER

Belegg, laminat og parkett på gulv. Tapet og strie på vegg. Malt tak.

#### OPPVARMING

Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad (varmekabler er ikke funksjon-testet).

#### PARKERING

Felles utvendig parkering. Gjeste-parkering.

#### KONKLUSJON

Leiligheten fremstår i normal stand med normal slitasje alder tatt i betraktning.  
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 1 stk. TG 3 og 9 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal)                                                                         | BRA-e (eksternt bruksareal)          | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 9 etasje                    | 102        | 80<br>Romfordeling:<br>Entre/gang, 2 soverom,<br>toalettrom, vaskerom, bad,<br>kjøkken, stue, bod. | 3<br>Romfordeling:<br>Bod i kjeller. | 19                         | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>102</b> | <b>80</b>                                                                                          | <b>3</b>                             | <b>19</b>                  | <b>0</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 2, 27 m. Uisolert innglasset balkong 19 m2. Bod i kjeller 3, 16 m2.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



|                                                                                                                                                                                                                    |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                                                                                                                                                               | Annet  |
| Uisolert innglasset balkong.                                                                                                                                                                                       |        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                             | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                               | Nei    |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                    | Nei    |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                 |        |
| TG-1                                                                                                                                                                                                               |        |
| Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.<br>Innglasset balkong i betong med belegg på gulv. Ved dårlig vær må det påregnes noe inntrenging av vann. Fremstår med normal slitasje. |        |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| Vinduer med 2-lags glass med plast/pvc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja  |
| Vindu er byttet 1997.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.<br>Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.<br>Skyvedør er vanskelig å lukke.<br><br>Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. |     |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

## 6.3 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter.  
Mekanisk avtrekk.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Frittstående hvitevarer.

Noe svelling på seksjon under vask TG 2. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Fremstår ellers med normal slitasje.



### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.



## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei                          |
| Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll. |                              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ikke kontrollert             |
| Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei                          |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ikke relevant/finnes ikke    |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ikke relevant/finnes ikke    |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Manglende brannslukkerutstyr |
| Er det skader på røykvarsler?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei                          |

## 6.5 Toalettrom



|                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                         | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                | Mekanisk avtrekk |
| Tilluft via luftespalte i dør/ventil i vegg.                                    |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                          | Nei              |
| Er det innebygde sifterne?                                                      | Ja               |
| Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sifterne? | Ja               |

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Det er ikke etablert noen dreps-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sifterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere Watherguard i tilknytning til innebygget sifterne uten drepsåpning.

## 6.6 Avløpsrør



|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja     |

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved funksjons-test av vannkran på kjøkken registreres drypp fra avløp under vask. Avløp er ikke fagmessig satt opp.

Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år.

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det forutsettes at øvrige avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer. Avløp under vask på kjøkken anbefales kontrollert av rørlegger.

## 6.7 Vannledninger



Hovedstoppekran under vask på kjøkken.

|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei    |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| <p>Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.</p> <p>Vannrør som er fra byggeår har nådd en alder hvor det kan være risiko for skade/lekkasje. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i seksjon under vask på kjøkken. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> |     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap står i svalgang.

|                                                                                                                                                                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?                                                                                                   | Nei            |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                | Skrusikringer  |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                | Ukjent         |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                       | Ja             |
| Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke.<br>Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. |                |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                             | Ikke undersøkt |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                  | Nei            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                    | Nei            |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                              | Nei            |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                           | Ja             |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                  | Ikke besvart   |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                 | Ikke besvart   |

#### Oppsummering av elektrisk

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.

## 6.9 Varmtvannsbereder

#### Plassering bereder

Kjøkkenbenk

#### Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

#### Årstall

2011.

#### Størrelse

120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. På befaringsdagen var ikke bereder koblet til.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Felles mekanisk avtrekk fra toalettrom, vaskerom og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

Felles mekanisk avtrekk fra toalettrom, vaskerom og bad. Felles aggregat for blokken er ikke kontrollert TG-IU.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig innelima og økt risiko for tekniske feil.

## 6.11 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann. TG 3 vaskerom på grunn av blant annet at gulv har fall mot dør og at det ved vannlekkasje kan være risiko for at vann renner ut gjennom dør. Membran har ikke opp-kant ved terskel 2, 5 cm. Prisoverslag er på renovering/oppgradering av vaskerom.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montere automatisk vannstoppe-system. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Prisoverslag er sjablongmessig og med samme standard med belegg på gulv.

#### Kostnadsestimat

100 000 - 200 000







## 6.12 Våtrom: Bad.



### Overflate

|                                                                                |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |        |
| Belegg på gulv. Vinyl på vegg. Malt tak.                                       |        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ukjent |
| Bad er oppgradert med membran/belegg og innredning. Alder er usikker.          |        |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja     |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei    |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei    |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei    |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei    |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei    |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Nei    |

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er ingen drenerings-hull i dusj-ramme. Ved annet lekkasjevann vil vann bli liggende igjen på gulv. Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system eller drenerings-hull i ramme til dusj-vegg.

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei   |
| Type sluk                                                             | Plast |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.</p> <p>Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |

### Sanitærutstyr

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                              |             |
| <p>Servant med skap.</p> <p>Speil.</p> <p>Dusj-vegg.</p> |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                   | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                     | <b>TG-1</b> |
| Innredning fremstår med normal slitasje.                 |             |

### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Tilluft via luftespalte i dør.                                |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

### Fuktmåling

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende toalettrom  
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Notar Stavanger Park                                                |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 22-0022/26                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Årstein Erøy                                                        |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Rektor Berntsens gate 12A                                           |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| STAVANGER                                                           | 4022   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
| Lina Torkelsen                                                      |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 22-0022/26

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selgerrepresentant er i dette tilfellet ikke hjemmelshaver, men opptrer som fullmaktshaver ihht. tinglyst fremtidsfullmakt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Årstein Erøy   | 77996367fda0153d6660d<br>7d761b2d0e4e097ddb3 | 18.02.2026<br>12:30:18 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 22-0022/26

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



Adresse

**Rektor Berntsens gate 12A, 4022 STAVANGER**

Dato for energimerking

**23.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-262462**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**4327756**

Gårdsnummer

**26**

Bruksnummer

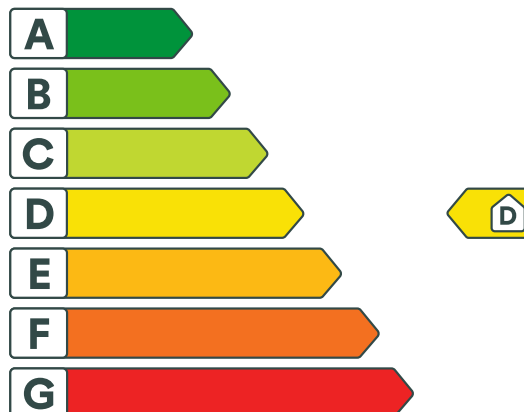
**255**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0904**



## 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

**1969**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**75,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Annen/Ukjent ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**196,19 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**169,89 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**12 742 kWh**



# Rektor Berntsens gate 12A, 4022 STAVANGER



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Rektor Berntsens gate 12A, 4022 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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 unødige ulemper 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 besluttet gjennomført.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

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

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

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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



(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Informasjon og Ordensregler for Limberget borettslag

oppdatert februar 2024



**Limberget borettslag** har postadresse Rektor Berntsensgate 11A, 11B, 12A, eller 12B. 4022 Stavanger, fordelt på 184 leiligheter og parkeringsplasser for beboere og gjester.

Det er også et fellesrom/ selskapslokale som kan leies. Dette brukes både til møter, og sosiale tilstelninger som velferdskomiteen har. Det er dessuten mulighet for svømmetrim i basseng (nabobygg). Når disse aktivitetene skjer, informeres det på oppslagstavle i inngangene.

Borettslaget har egen vaktmester.

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

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

Det skal være ro i fellesrommet fra kl. 23.00.

**Boligen** med tilhørende rom brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Meld fra til styret eller vaktmester straks skader oppstår/oppdages i boligen.

Borettslaget har felles avtale for TV og internett. Oppsetting av egne antenner er ikke tillatt.

Grilling er ikke tillatt på terrassene. Det gjelder både kull/gass og elektrisk.

**Lameller og rullegardiner på balkongene** er borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å demontere eller endre disse uten å kontakte vaktmester.

**Ro i leiligheten skal det være mellom kl. 23.00 og 06.00.**

Det gjelder hele uken. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter/anlegg og bruk av vaskemaskin/tørketrommel ikke tillatt.

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

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

**Renhold** utenfor leiligheten og i kjellerboden er beboer sitt ansvar. Møbler, krukke, lyslykter, eller andre pyntegjenstander laget av **brennbart materiale er ikke tillatt i svalgangene p.g.a. brannfare.** Lyslenker er heller ikke tillat her.

Det er ikke tillatt å riste/lufte tepper/matter/sengetøy fra balkonger eller vinduer. Tenk på naboer under. Ikke mat fugler fra balkongene, det tiltrekker rotter.

Vask i hovedinngang, heis og trappegang gjøres av renholdsbyrå.

**Dyrehold** er som regel ikke tillatt. Likevel kan beboer ha dyr hvis sosiale/ velferdsmessige grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for borettslaget eller andre brukere av eiendommen (jfr. §5-2 i husleieloven). Søker må underskrive på at man godtar vilkårene for dyrehold. I søknaden skal også vedlegges erklæring underskrevet av nærmeste naboer om at de ikke motsetter seg dyrehold. Hvis søknad ikke behandles av styret innen en måned, ansees den som godkjent. Avslag kan påklages til generalforsamling.

(Klage på dyrehold må skje skriftlig, og styret kan innkalle partene til samtale. I konflikter kan styret gi pålegg om å fjerne dyret. Ved vesentlige mislighold og nekting av dette kan styret vurdere oppsigelse.)

**Søppel** må sorteres og kastes i lukene til nedgravde containere. Matavfall, papp/papir og restavfall i merket containere. Har du elektrisk avfall er det egen merket plass i hver inngang å sette dette.

Utenfor blokk 11 er det i tillegg egen container for glass og metall. Utenfor blokkene, eller på parkeringsplass, skal det ikke settes private ting som skal kastes. Er det gjort privat avtale med kommunen kan dette settes ned dagen før avtalt henting.

Felles rydde-/kastedager blir eventuelt informert om på tavle.

**Parkering** er oppmerket utenfor blokkene.

Ved blokk 11 er det 32 garasjer og 42 parkeringsplasser.

Ved blokk 12 er det 27 garasjer og 51 parkeringsplasser.

Ved flaggstangen er det 23 parkeringsplasser. Her er parkering for de som har egen elbil-lader.

Overhold parkeringsbestemmelsene og kjør med omtanke på området.

**Bruk kun merket plass til parkering**, det må være plass til utrykningskjøretøy å komme fram. Har du fast parkeringsplass/garasje så vennligst ikke bruk gjesteparkering. Parkeringsbestemmelsene er viktige å følge fordi vi har få gjesteparkeringsplasser.

**Det er vaktmester som tildeler parkeringsplass, enten til fossil- eller elbil.**

**Renovering** og ombygging av leiligheter skal meldes til vaktmester/styre og godkjennes før det settes i gang. Det må brukes autoriserte fagfolk til alt elektrisk- og rørleggerarbeid (lovpålagt).

Rehabilitering skal være til minst mulig sjenanse for andre beboere.

**Støyende arbeid må kun skje i normal arbeidstid mellom kl. 08.00 og 17.00. Søn- og helligdager er dette ikke tillatt.**

Dette gjelder også hobbyaktivitet som medfører banking/boring eller annen støy. **Særlige hensyn må tas ved betongboring, og det må avtales i hvilke tidsrom dette kan utføres.** Boring i betongvegger og bankelyder forplanter seg lett til store deler av bygget og kan være meget plagsomt.

Enhver oppstilling/hensetting av avfallscontainere, store søppelposer, mobile toalett og hvor lenge dette kan stå på borettslagets eiendom skal avtales med vaktmester/styre. Dersom de ikke blir fjernet etter avtalt tid, kan vaktmester/styre bestille henting på oppdragsgivers regning. Støv, avfall og lignende fjernes umiddelbart fra heiser, svalgang, inngang og området utenfor.



Beskytt gulv/vegg i heis og ganger hvis det er fare for skader eller søl her. Overfor borettslaget har eier av leiligheten ansvaret for alt dette, samt at området der containere, søppelposer o.lign. har stått blir rengjort etter at disse er kjørt vekk.

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

**Ordensreglene** er redigert etter «Standard ordensregler for borettslag» fra 2010 og «Velkommen til Lassa, Ordensregler Borettslaget Limberget» fra 2017. Så er noen oppdateringer kommet i tillegg for 2022/23. Det forventes at ordensreglene blir overholdt og respektert.

**Info** om Branninstruks, regler for garasjeanlegg, kortfattet velkomsthilsen og godkjente vedtekter lastes ned fra nettadresse:  
**[bate.bbl.no/minside/mittboligselskap/oppslag](http://bate.bbl.no/minside/mittboligselskap/oppslag)**.  
Eller kontakt vaktmester/styret.  
Annen aktuell info kan leses på tavlen i inngangen.

Er det andre spørsmål ta kontakt med vaktmester eller styret.

Sist oppdatert 06.02.2024

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

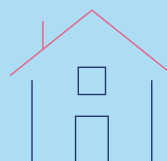
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0022/26

Adresse: Rektor Berntsens gate 12A, 4022 STAVANGER,  
gnr. 26, bnr. 255, andelsnr. 60 i Borettslaget  
Limberget med orgnr. 952 936 670 i Stavanger

Kontaktperson: Alissa Jørgensen

Tlf: 90992034

Epost: alissa@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# NOTATER

[illegible]



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)