

## Draugveien 3

Nabolaget Porsholsmyra/Nadaberget - vurdert av 118 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

### Offentlig transport

Jakob Askelands vei Totalt 14 ulike linjer	7 min	0.6 km
Gausel stasjon Linje L5	6 min	3 km
Stavanger Sola	15 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min	12.9 km

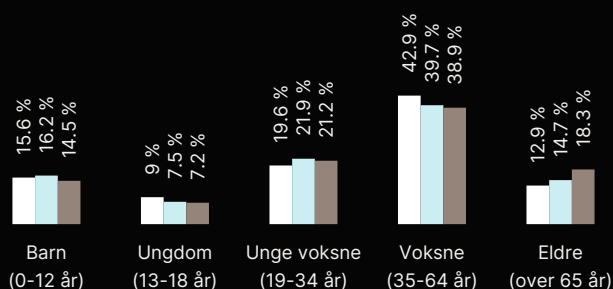
### Skoler

Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	3 min	0.3 km
Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	7 min	0.6 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	12 min	1 km
Tryggheim Forus vgs	8 min	
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	10 min	4 km

### Ladepunkt for el-bil

Kvadrat Kjøpesenter - Ansattpark... 11 min
Kvadrat 13 min

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsholsmyra/Nadaberget	1 945	762
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min	0.3 km
Porsholen barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min	0.3 km
Rabalder barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min	0.5 km

### Dagligvare

Kiwi Porsmyrveien PostNord	6 min	0.5 km
Rema 1000 Gamleveien PostNord	12 min	1 km



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 2025



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Draugveien 3  
4314 SANDNES  
Gnr./Bnr.: 69/1815  
Andelsnr./Aksjenr. : 3/3  
Sandnes kommune

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 181 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 181 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 26.09.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	26.09.2025
Referansenummer	15076002
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0123
Hjemmelshaver/selger	Janne-Lise Oddny Larssen
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Janne Lise Oddny Larsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	03.10.2025 22:12

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Draugveien 3
Postnummer/sted	4314 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	69/1815
Andelsnr./Aksjenr.	3/3
Borettslag / Sameie	LITLABERGET BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1984		

## Byggemåte

### Rekkehus

Tomt opparbeidet med belegningsstein, diverse beplantninger. Carport i tilknytning til bolig med bod.

### Boligbygg oppført i 1984

Bolig over 3 etasjer. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Glatt entrédør. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn og varmepumpe i stue. Utgang fra stue og kjøkken til terrasser.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad i kjeller		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Våtrom - Bad 2 etasje		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	12	
		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	12	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	12	
		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
Øvrige rom - 1, 2 etasje		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Hovedstoppekran	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	18	
		Alder	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	51			51	
	Gang, bad, bod, vaskerom, garderobe, stue				
1 etg	63	10		73	21
	Entré, wc, kjøkken, stue, spisestue	Bod			2 terrasser
2 etg	57			57	
	Gang, bad, 4 soverom				
SUM	171	10		181	21
<b>Total bruksareal: 181 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 164 m<sup>2</sup> P-ROM og 7 m<sup>2</sup> S-ROM.

På bakgrunn av at det er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealene samsvarer ikke med de godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.



# Rapport

## Våtrom - Bad i kjeller

Bad fra ukjent eksakt årstall.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Takplater i himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og sidelys.  
Dusjhjørne med forheng.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
1 sluk

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,2 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 5,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør ved vaskemaskin er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

# Våtrom - Vaskerom


Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malt panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servant med to-greps armatur på vegg.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.  
1 sluk

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,7 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 11,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater vegger

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis malt panel TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.



Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

# Våtrom - Bad 2 etasje

Bad fra ukjent eksakt årstall.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Takplater i himling.  
Gulvstående servantinnredning med skuffer og dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.  
1 sluk

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,5 %, temperatur 20,7 grader C og duggpunkt 10,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke tilstrekkelig etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

# Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.  
Benkeplate av stein.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøleskap.  
Vegghengt ventilator med komfyrvakt.  
Vannrør av kobber.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.  
Stålplate mellomrom benkeplate og overskap bak oppvaskkum.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning


 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det registreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker avtrekket negativt. Ustilrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Utskiftning/reparasjon bør påregnes.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Parkett er ikke montert iht monteringsanvisning. Kun av estetiske karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Enkelte spotter er defekt. Årsaken ikke vurdert. Anbefales utbedret av fagkyndige.

# Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malte veggflater.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber  
Synlige avløpsrør av metall.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - 1, 2 etasje

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og takplater.  
Glatte og profilerte innerdører og innerdører med glassfelt til stue.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Varmepumpe i stue.  
Peisovn i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til knirk i gulvflater. Parkett er ikke montert iht monteringsanvisning. Kun av estetiske karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med fliser.  
Gulvvarme i stue  
Vegg- og himlingsflater i malt panel.  
Profilerte og glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.  
Mekanisk avtrekk på vegg i stue.  
Elektrisk oppvarming.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Spesielle observasjoner

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket. Ved hulltaking ble det observert utlektet grunnmur, isolasjon og 1 lag panel i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskade i konstruksjonen. Det ble ikke observert skader eller symptomer på skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.  Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 57,7 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt 9,9 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres betydelig bomlyd og flere løse gulvfliser i gang. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Straktiltak bør iverksettes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved vaskerom kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke og stige.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Gulvet er stedvis kledd med plater.  
Lufteluke i gavlvegg.  
Synlige taksperrer.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk


      Overflater vegger/undertak      |      Ventiler i gavlvegg mangler insektsnetting. Fare for insekter trenger inn i konstruksjon. Etablering av insektsnetting anbefales.

      Kontroll av diffusjonssperre      |      Dampsperre/plast i konstruksjonen ble ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---


Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2**      Innvendige trapper      |      Det registreres knirk i trapper.  
Kjellertrapp har ikke håndløper på alle sider.  
Trapper har åpninger på mer enn 0,10 meter.  
  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.  
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Etasjeskiller - Kjeller, 1,2 etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Kjeller: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

1 etg: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

2 etg: Følgende rom er målt: Soverom og gang.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av kobber.

Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er plassert på vaskerom

Automatisk vannstopper med fuktssensor på kjøkken og bereder.

Varmtvannsbereder på 200 L (fra 2001) plassert på vaskerom.

Varmepumpe i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



TG 2

Varmtvannsbereder  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Radon

---



TGIU

Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Radonbrønn er montert.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon

### TG 2 Fasader inkl. kledning

Det er stedvise sprekker/malingslitt kledning på yttervegg mot soverom 2 etasje. Restlevetiden usikker. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.

## Dører og vinduer

---

Boligen har glatt entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra varierende årstall) utvendig kledd med metallplater.

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra varierende årstall).

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall  
Pipe helkledd i metall med pipetopp.  
Renner og nedløp i plast.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

På bakgrunn av bygningsdelens alder er det grunn til å varsle om risiko for skade, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.  
Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen, samt av sikkerhetsmessige hensyn.  
Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue og kjøkken til terrasser på ca 21 m<sup>2</sup>.  
Terrasser i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Terrasser på terreng  
(understøttet av bjelker /  
pilarer)

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Manglende behandling reduserer levetiden på treverket. Overflatebehandling av terrasser vurderes ved behov.

Det er observert noe skjevheter på rekkverk. Årsaken ikke kjent. Tiltak vurderes ved behov.



TGIU

Fundamenter

Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden.  
Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

## Utvendige trapper

---

Trapp i betong med rekkverk av tre



TG 2

Helhetsvurdering


Rekkverk er under dagens krav på 1 meter. Det mangler håndløper på trappen ned til kjeller. Fare for fallulykker. Tiltak bør iverksettes.

## Grunnmur, fundamenter

---

Alder fra byggeår.  
Grunnmur i betong.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Grunnmur


 <b>TGIU</b>	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

 <b>TG 2</b>	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplis, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

## Forstøtningsmurer

---

Diverse forstøtningsmurer av stein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Forstøtningsmurer

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,20 meter og på bad er takhøyden målt til 2,17 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter.

2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,39 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,39 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 22.09.2025

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Sluket tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen. Bad i kjeller ]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Tettedetaljer rundt avløpsrør. Bad i kjeller ]*



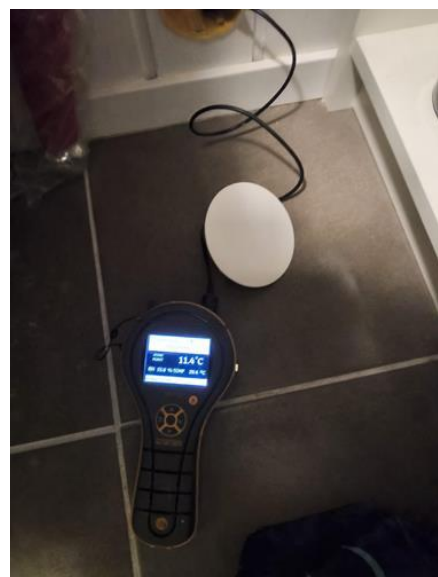
*Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad i kjeller ]*



*Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fuktmåling kjellevegg ]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*



*Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling vaskerom ]*



*Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på bad 2 etg]*



*Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad 2 etg]*



*Fasader ink. kledning - [Utvendige fasader]*

# Egenerklæring

Draugveien 3, 4314 SANDNES

22 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Draugveien 3

Postadresse

Draugveien 3

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra oktober 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Andersen, Geir Ole

Selger

Larssen, Janne-Lise Oddny

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert noen dimme brytere på 2 soverom og stue (pleid)

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Asi elektro a/s

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Fikk radon brønn i 2024. Vet ikke eksakt måleverdien. Men nu er den innenfor normalen.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95366234**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Larssen, Janne-Lise Oddny**      Date  
**2025-09-22**

Name  
**Andersen, Geir Ole**      Date  
**2025-09-22**

Identification  
 **bankID** Larssen, Janne-Lise Oddny

Identification  
 **bankID** Andersen, Geir Ole



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Larssen, Janne-Lise Oddny  
Andersen, Geir Ole

22/09-2025  
18:48:06  
22/09-2025  
18:41:44

BANKID  
BANKID

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 01.10.25 Side 1 av 2

Litlaberget Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	339/3
Draugveien 3	<b>Type:</b>	Borettslag
4314 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Geir Ole Andersen, Janne-Lise Larssen
<b>Organisasjonsnr:</b> 946 804 894	<b>Andelsnr:</b>	3

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 538

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

5 538

Tilleggsytelser: Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)

( 350,00 i Feb. 25)

0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	297 231	Gjeld siste årsoppg.:	300 369
Klient ajourf. lån:	25 069 428,41	Klient gj. s. årsoppg.:	25 334 990

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367442143, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 01.10.2025: 25 069 428

Andel av saldo: 297 232

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2053 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jorill Bergin

Adresse: Porsmyrveien 68

Postnr/-sted: 4314 SANDNES

Telefon: Mob.: 92423384

E-post: Litlaberget@styretmitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 01.10.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	25 102	Gjeld:	300 369	Andre inntekter:	720
		Utgifter:	17 634		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	180 400
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1984

Gårds/bruksnr: 69/1815

Bygningstype: Rekkehus

## 9: Forsikring

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

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	09.11.1981
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Parkeringstype:	Carport ()	BRA	115
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 01.10.25 Side 2 av 2

Litlaberget Borettslag

**Vår ref.:** 339/3

Draugveien 3

**Type:** Borettslag

4314 SANDNES

**Eiere:** Geir Ole Andersen, Janne-Lise Larssen

**Organisasjonsnr:** 946 804 894

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 4

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Storby

2 - Medlem i Bate

Fasiliteter:

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

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Draugveien 3, 4314 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/1815/0/0

Dato: 2025-09-24

Målestokk: 1:2,000

Planident: 80307-01

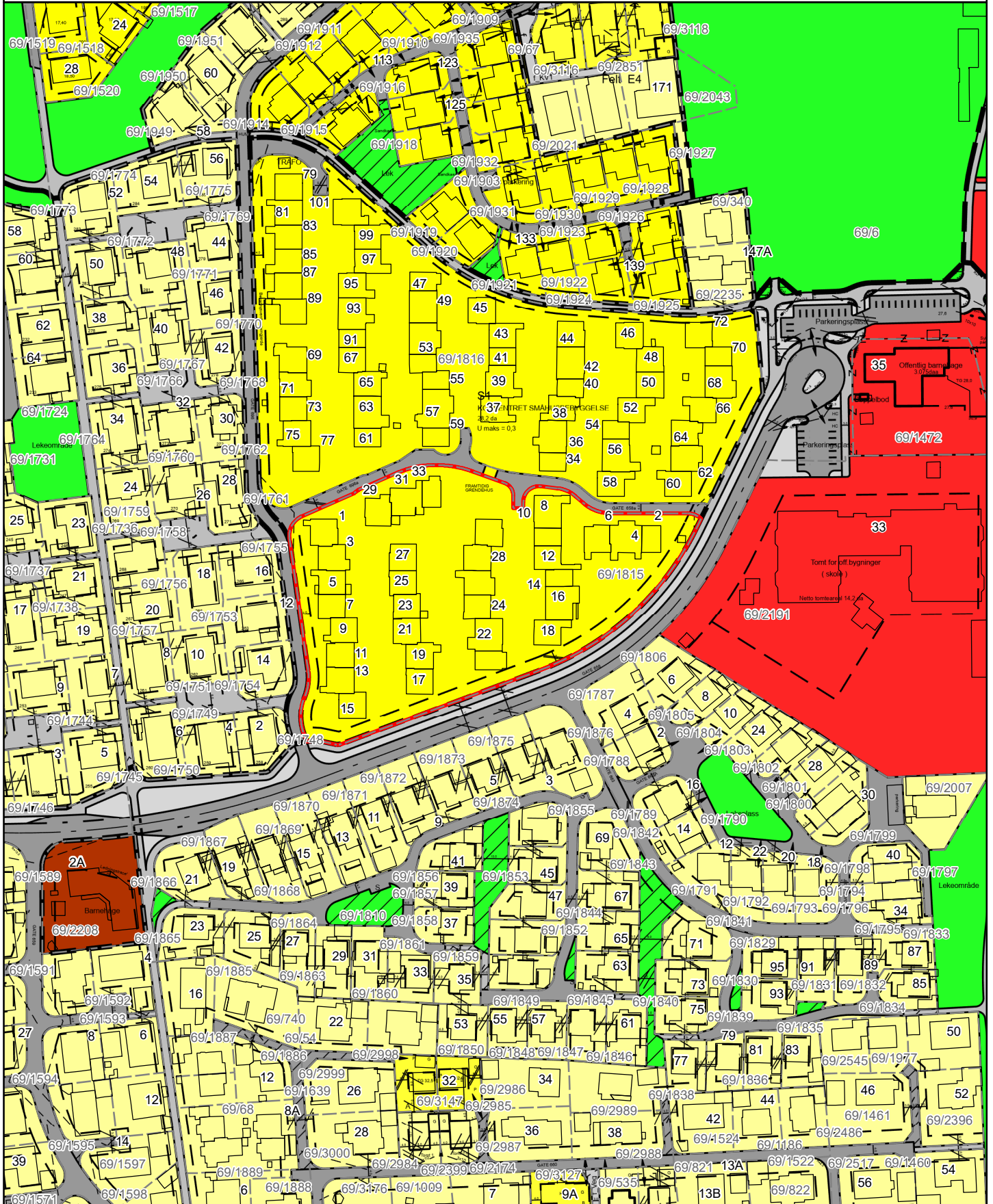
Ikrafttredelsesdato: 5.9.1983



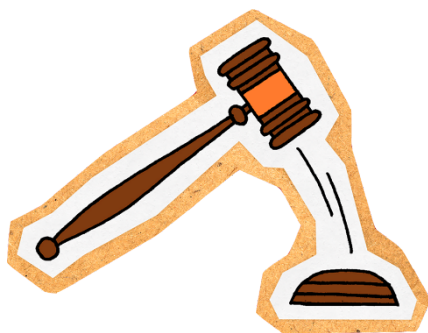
SANDNES  
KOMMUNE



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



# Litlaberget Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Litlaberget Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

# **Mandag 31.03.2025, kl. 19:30**

Lura turistheim

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Årsregnskapet for 2024

### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

### 4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendringer: Installasjoner på fellesareal, særlig om varmpumper og solcellepanel

### 6 Vedtektsendringer: Om ventilasjonsanlegg

### 7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai

Styret

Litlaberget Borettslag

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Valgkomitéens forslag:

Valgkomiteen foreslår å heve det totale beløp på honorar fra kr 226600,- til kr 230000,-.  
Dette er en økning på 1,5%.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 230000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Vedtektsendringer: Installasjoner på fellesareal, særlig om varmpumper og solcellepanel

Ny vedtektsbestemmelse og retningslinjer om varmpumper

Ettersom varmpumper og solcellepanel er installasjoner på fellesareal, må søknad om montering søkes om og godkjennes av styret. Styret ønsker nå å vedtektsfeste denne praksisen. I denne saken vil styret derfor be generalforsamlingen om å avgjøre saken ved å ta stilling til et tillegg i vedtektene (krever 2/3 flertall av de fremmøtte).

Når det gjelder varmpumper, har styret også fått utarbeidet felles retningslinjer, for å sikre størst mulig likebehandling av søknader, samt sikre at varmpumpene er til minst mulig sjenanse for andre beboere. Retningslinjene skal overordnet sikre at byggets tekniske kvaliteter ikke svekkes ved montering, at estetiske og støymessige hensyn ivaretas, og at ansvaret for montering og etterfølgende vedlikehold er plassert hos andelseier.

Utkast til retningslinjer er vedlagt innkallingen. Disse signeres av andelseier ved innlevering av søknad om varmpumpeinstallasjon. I forbindelse med at styret legger disse retningslinjene frem for generalforsamlingen, må også vedtektene oppdateres med henblikk på dette. Dette vil sikre at ansvaret overtas av nye andelseiere ved eierskifte og at styret gis fullmakt til å godkjenne slike tiltak på lagets fasade.

På denne bakgrunn foreslås nye punkt under 4-1 i vedtektene som lyder slik:

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

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

Selv om varmpumper er det sentrale i denne saken, så tydeliggjør vedtektene, med formulering i nr. 6, at også andre installasjoner som andelseiere ønsker etablert på fasaden (f.eks. solcellepanel) er søknadspiktig til borettslaget v/ styret.

Andelseierne som allerede har installert varmpumper, må gi sin tilslutning (samtykke) til den nye bestemmelsen. Dersom bestemmelsen vedtas med 2/3-flertall, men en andelseier som allerede har installert varmpumpe ikke gir sin tilslutning, så kan dette få konsekvenser for deres mulighet til å ha varmpumpen installert; hvis det senere oppstår et vedlikeholdsbehov for varmpumpen, så vil styret kunne beslutte at varmpumpen fjernes, siden andelseier ikke har samtykket til retningslinjene som sier at det er andelseier selv som har vedlikeholdsansvaret for sin egen varmpumpe.

Borettslaget ønsker ikke å bruke felles midler på slikt.

Dette foreslås, fordi det ikke er rimelig at fellesskapet – borettslaget – skal ha vedlikeholdsansvaret for en enkelt andelseiers sin personlige varmpumpe. Styret mener derfor det er et åpenbart behov for å vedtektsfeste disse nye reglene. Borettslaget har ikke anledning til å vedlikeholde, utføre service og skifte ut varmpumper.

Det samme gjelder for solcellepanel; andelseierne som allerede har installert solcellepanel, må gi sin tilslutning (samtykke) til den nye bestemmelsen.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen samtykker til endring av vedtektene med nye pkt. 4-1 (6) og (7):

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

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

*Vedtaket trenger 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.*

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen samtykker til endring av vedtektene med nye pkt. 4-1 (6) og (7):

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

(7) Installasjon av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer. Vedtaket trenger 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

## 6. Vedtektsendringer: Om ventilasjonsanlegg

### Ny vedtektsbestemmelse om ventilasjonsanlegg

Borettslaget har i alle år hatt praksis for at ventilasjonsanleggene er andelseiers eget ansvar, slik at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold og eventuell utskiftning. Dette har alle i borettslaget vært innforstått med, og styret har blitt anbefalt å få dette på plass i vedtektene. Det er viktig at dette ansvaret kommer tydelig frem når det flytter inn nye beboere.

Følgende vedtektsbestemmelse foreslås i pkt. 5-1 om andelseiernes vedlikeholdsplikt:  
(3) Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskiftning av ventilasjonsanlegg.

På lik linje som med varmpumpene, betjener anleggene kun den enkelte bolig, og behov for utskiftning vil kunne henge sammen med hvor godt ventilasjonsanlegget er vedlikeholdt og bruken i det daglige. I denne saken vil derfor styret at generalforsamlingen skal vedta en ny bestemmelse som sier at ventilasjonsanlegg er andelseiers eget ansvar.

Det er tilnærmet umulig for styret i borettslaget å føre kontroll med tilstanden på slike anlegg som befinner seg inne i den enkelte bruksenhet, og dette er bakgrunnen for borettslagets praksis. Styret vurderer at det er gode grunner for at dette bør være andelseiers eget ansvar, og ikke fellesskapets. Styret ønsker derfor å tydeliggjøre dette i vedtektene, ved å få inn en regel som sier at det er andelseier selv som må vedlikeholde og sørge for at ventilasjonsanlegget fungerer (og eventuelt bytte ut anlegget når det ikke lenger er regningssvarende med reparasjon).

Også denne vedtektsbestemmelsen krever 2/3 flertall i generalforsamlingen. Styret oppfordrer alle til å gjøre dette, siden det vil være urimelig å forvente at fellesskapet har ansvaret for et anlegg som befinner seg inne i andelen, og som kun betjener den enkelte.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen samtykker til endring av vedtektene med nytt pkt. 5-1 (3):  
Vedlikeholdet omfatter også vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskiftning av ventilasjonsanlegg.

*Vedtaket trenger 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.*

## **7. Valg**

Innstilling fra valgkomiteen legges fram.

### **7.1 Valg av leder for 2 år**

Forslag fra valgkomiteen legges fram.

### **7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Forslag fra valgkomiteen legges fram.

### **7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Forslag fra valgkomiteen legges fram.

### **7.4 Valg av valgkomité**

Styret foreslår at Eivind Østrem og Henning Gundersen fortsetter i valgkomiteen.

Videre har det kommet inn forslag på Günter Olsborg som ny medlem. Günter foreslås som nytt medlem.

Alle velges for et år.

**Forslag til vedtak:** Eivind Østrem, Henning Gundersen og Günter Olsborg velges som valgkomité.

### **7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai**

Styret foreslår at Are Osmundsen velges som delegert til BATE sin generalforsamling.

## 339 Litlaberget Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		5 605 308	5 190 132	5 605 343
Tillegg felleskostnader		10 740	10 080	9 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 616 048</b>	<b>5 200 212</b>	<b>5 614 843</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	257 860	251 020	257 900
Avskrivninger	5	13 529	13 529	0
Forretningsførerhonorar		149 916	143 052	157 800
Tilleggstjenester forretningsfører		5 620	6 858	5 700
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	18 000
Drift og vedlikehold	3	342 161	1 276 940	860 000
TV og/eller internett		321 980	297 861	325 500
Forsikringer		432 177	384 444	491 400
Kommunale avgifter		1 481 316	1 283 512	1 540 000
Kontingent Boligbyggelag		25 500	25 500	29 750
Administrasjonskostnader		61 977	53 540	63 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 107 137</b>	<b>3 750 197</b>	<b>3 749 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 508 911</b>	<b>1 450 015</b>	<b>1 865 293</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		60 792	60 097	30 000
Rentekostnader		1 487 320	1 310 664	1 465 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>1 426 528</b>	<b>1 250 567</b>	<b>1 435 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 082 383</b>	<b>199 447</b>	<b>430 293</b>

## 339 Litlaberget Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	696 394	696 394
Bygninger	5	42 729 374	42 729 374
Andre driftsmidler	5	158 968	172 497
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 584 736</b>	<b>43 598 265</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 060
Forskuddsbetalte kostnader		484 127	455 806
Andre fordringer		22 006	5 870
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 989 740	1 295 655
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 495 873</b>	<b>1 762 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 080 609</b>	<b>45 360 655</b>

## 339 Litlaberget Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		4 572 514	3 490 131
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4 581 014</b>	<b>3 498 631</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	25 334 990	25 672 561
Borettsinnskudd		15 590 827	15 590 827
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 925 817</b>	<b>41 263 388</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 928	10 930
Leverandørgjeld		497 684	563 377
Påløpne renter		16 198	19 270
Annen kortsiktig gjeld		19 968	5 060
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>573 778</b>	<b>598 637</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 499 595</b>	<b>41 862 025</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 080 609</b>	<b>45 360 655</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jorill Bergin  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tor Bjørn Helland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Are Osmundsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Linda Kathrin Horpestad  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

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

### Bygninger

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- Endring i disponible midler
- Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	225 995	220 000
Arbeidsgiveravgift	31 865	31 020
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>257 860</b>	<b>251 020</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	1 794	81 185
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	94 722	1 067 069
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	163 614	48 213
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	35 972	54 465
6730 Honorar for teknisk rådgivning	16 800	8 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 259	17 758
<b>Sum</b>	<b>342 161</b>	<b>1 276 940</b>

### Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>1 082 383</b>	<b>199 447</b>
Opptak av lån	0	25 760 198
Avdrag på lån	-337 570	-28 763 005
Tilbakeføring av avskrivning	13 529	13 529
<b>Endring disponible midler</b>	<b>758 342</b>	<b>-2 789 830</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 495 873</b>	<b>1 762 391</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>573 778</b>	<b>598 637</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 922 095</b>	<b>1 163 754</b>

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Lekeplass	Lekeplass	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 934	74 003	43 425 768
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 934	74 003	43 425 768
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 935	16 034	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	100 998	57 969	43 425 768
Årets avskrivninger :	8 595	4 933	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	1985
Antatt levetid i år :	15	15	

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	8 500	0	8 500
Egenkapital	4 572 514	1 082 383	3 490 131
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>4 581 014</b>	<b>1 082 383</b>	<b>3 498 631</b>

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	16367442143
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	25 760 198
Lånesaldo 01.01:	25 672 561
Avdrag i perioden:	337 570
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>25 334 990</b>
Saldo 5 år frem i tid:	23 318 856

### Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 40 925 817,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 43 584 736,-. Eiendommens virkelige verdi er høyere enn bokført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Litlaberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Litlaberget Borettslag**

Styreleder	Jorill Bergin (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Are Osmundsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Linda Kathrin Horpestad (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tor Bjørn Helland (sign.)	03.03.2025



Til generalforsamlingen i Litlaberget Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Litlaberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 08:47:24 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Informasjon fra styret

## Om Litlaberget Borettslag

Litlaberget Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 85 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946804894.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jorill Bergin

Styremedlem, Are Osmundsen

Styremedlem, Linda Kathrin Horpestad

Styremedlem, Tor Bjørn Helland

Varamedlem, Torunn Bjørgo

Varamedlem, Anne Lise E Stangeland

## Styrets arbeid i perioden

**Møtevirksomhet:** Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt rundt 90 protokollerte saker har vært behandlet.

**16 skadesaker er behandlet. Av disse er det 3 forsikringssaker. Skadene gjelder i korte trekk:** Vannskader som lekkasjer i rør, tilbakeslag i kjøkken, sjenerende lukt (sluk), regn inn pipeløp, vanninntrengning, kondens og utette baderom. Vi har hatt et par saker angående lite strøm inn til bolig og et par låser i ytterdører som har blitt reparert. Noen utvendige skader angående råte i bjelker, gjerder og utette takrenner/ nedløp.

**15 søknader er behandlet. Søknadene gjelder i korte trekk:** Varmepumper, elbilladere, montering av ventiler, drivhus, gjerder, opprett av fall i carport og plattinger/ gjerder/ terrasser.

**Arrangementer:** Vi har gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

**Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:** Radon, vedlikehold utearealer, beplantning, skadesaker, nye vedtekter.

Det er behandlet noen klagesaker angående for høyt gjerde, kjøring og for høy fart i borettslaget, mating av dyr ute, jobbing ute på dagtid og helligdags fred (jobbing på søn- og helligdager).

HMS-arbeid: Styret har fulgt vår HMS-plan.

## Styrets planer fremover

Sluttføre radonmålinger.  
Vedlikeholde uteområder. Vurdere ny runde el kontroll.  
Vurdere ny skadedyraktør.

Gjennomføre 2 dugnader, vår og høst og evt markering av første søndag i advent.

Følge vedtekter, loven og forvalte borettslagets midler til det beste for alle beboere.

## Forsikringsavtale

Litlaberget Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562463.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

## Retningslinjer for varmepumper i Litlaberget borettslag

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og må godkjennes av styret på forhånd. Det vises her til vedtektene pkt. 4-1 (6) og (7). Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe, og kriterier for den skriftlige søknaden.

### Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Varmepumpemodell på både inne- og utedel.
2. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
3. Installatør av varmepumpen.
4. Ønsket plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.

### Retningslinjer for montering av varmepumper:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av kvalifiserte fagfolk og etter norske standarder.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet. Andelseier må tilstrebe å benytte seg av varmepumpemodell som lager minst mulig støy.
- Varmepumpen bør utendørs ikke frembringe mer støy enn 35 dB. Både modell og montering kan påvirke støynivået.
- Varmepumpe skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til støy, vibrasjon og vannavrenning. Styret kan om nødvendig an vise sted for plassering.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke frembringer støy som overskrider forurensingsforskriftens grense for innendørs støy på 42 dB. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen frembringer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.
- Andelseier dekker alle kostnader til montering, utbedringer, skader eller ekstra vedlikehold, som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne. Dette gjelder også skader eller ulemper som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Andelseier er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av varmepumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader eller andre behov for tilgang bekostes av andelseier.
- Ved endelig fjerning av varmepumpe må andelseier sørge for forskriftsmessig tilbakeføring av fasade.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning.

Signert av andelseier:

Dato:

---

# **Vedtekter**

## **for Litlaberget borettslag org. nr. 9468054894**

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

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

#### **2-2 Sameie i andel**

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

#### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

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

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

#### **4-3 Ladepunkt for el-bil**

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for 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, i kjellernedgang o.l.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

### **9-3 Generalforsamlingens form**

(1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

### **9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## **12. Elektronisk kommunikasjon**

- (1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.
- (2) Styret har egen styremail: [litlaberget@styretmitt.no](mailto:litlaberget@styretmitt.no)
- (3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
- (4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

# INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

## GENERALFORSAMLING LITLABERGET BBL 2025

Vi har i valgkomiteen sett på kontinuitet kontra fornyelse ,samt skimtet til kandidater fra ulike gatetun og kommet til følgende innstilling:

1. Valg av leder for 2 år  
Valgkomiteen foreslår som styreleder:

**Jorill Bergin, P68. Tar gjenvalg. Foreslås valgt for to nye år.**

2. Valg av styremedlem for 2 år.  
Valgkomiteen foreslår som styremedlem:

**Tor Bjørn Helland, D 57. Tar gjenvalg. Foreslås valgt for to nye år.**

**Linda Horpestad, D 61. Ikke på valg.**  
**Are Osmundsen, P 4. Ikke på valg.**

3. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.  
Valgkomiteen foreslår som varamedlemmer i styret:

**Torunn Bjørge, P16. Tar gjenvalg. Foreslås valgt for et år.**  
**Anne Stavland Fossøy, P 46 . Ny. Foreslås valgt for et år.**

**Godtgjørelse til styret**  
**Innstilling fra valgkomiteen:**

Forslag fra valgkomiteen å heve det totale beløp fra 226600,- til 230000,-. Dette er en økning på 1,5% og utgjør samlet 2700 kr pr husstand pr år.

**Forslag til vedtak:**  
Godtgjørelsen til styret fastsettes til 230000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Eivind Østrem  
Henning Gundersen

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)

