Porsatunet 36

Nabolaget Sundekrossen/Malthaug - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Sundelia Linje 3	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 10.7 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min 3.9 km
Randaberg videregående skole 850 elever	9 min 5.7 km

«En trygg og god plass å bo.Tur muligheter både til sjø og vann»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

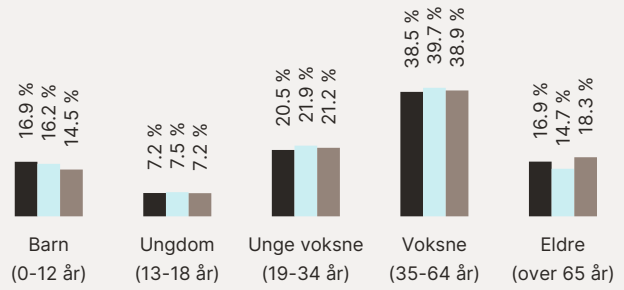
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundekrossen/Malthaug	1 835	768
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kløvereng barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km
Sundelia barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skredbakka barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvernevik PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Sunde PostNord	9 min 0.8 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

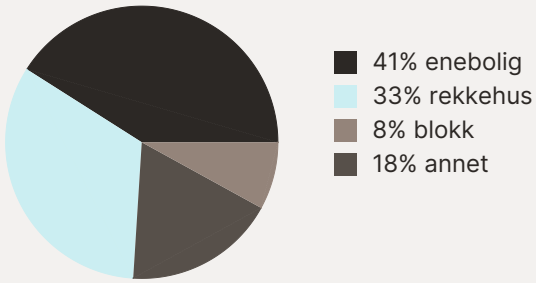
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Sunde skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Skredbakka balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Raft treningsstudio	8 min
Tananger treningssenter	9 min

Boligmasse



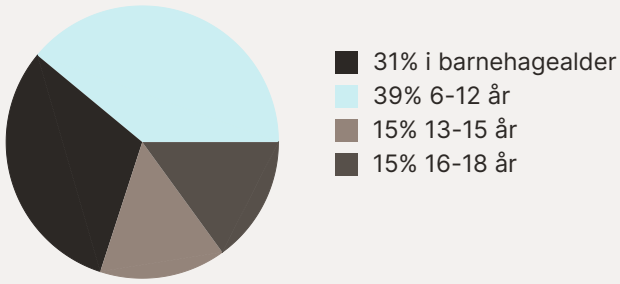
«Nærhet til turområder både i skog, langs vann og ved sjø. Mange flotte små badeviker langs Hafrsfjorden. Kort vei til Stavanger sentrum og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

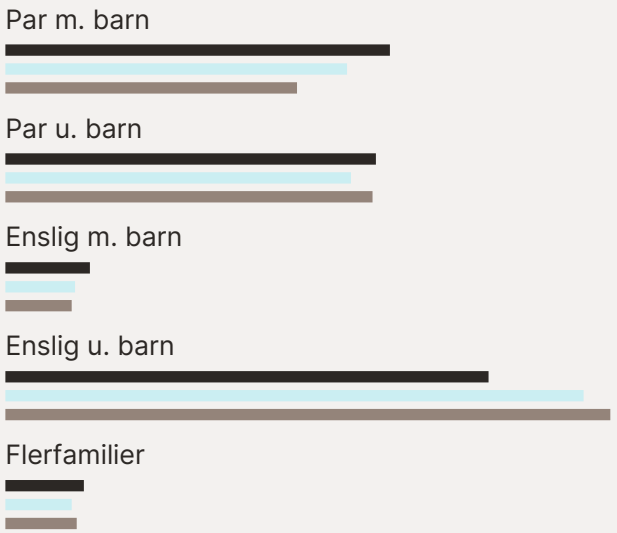
Varer/Tjenester

Tananger Senter	9 min
Boots apotek Tananger	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

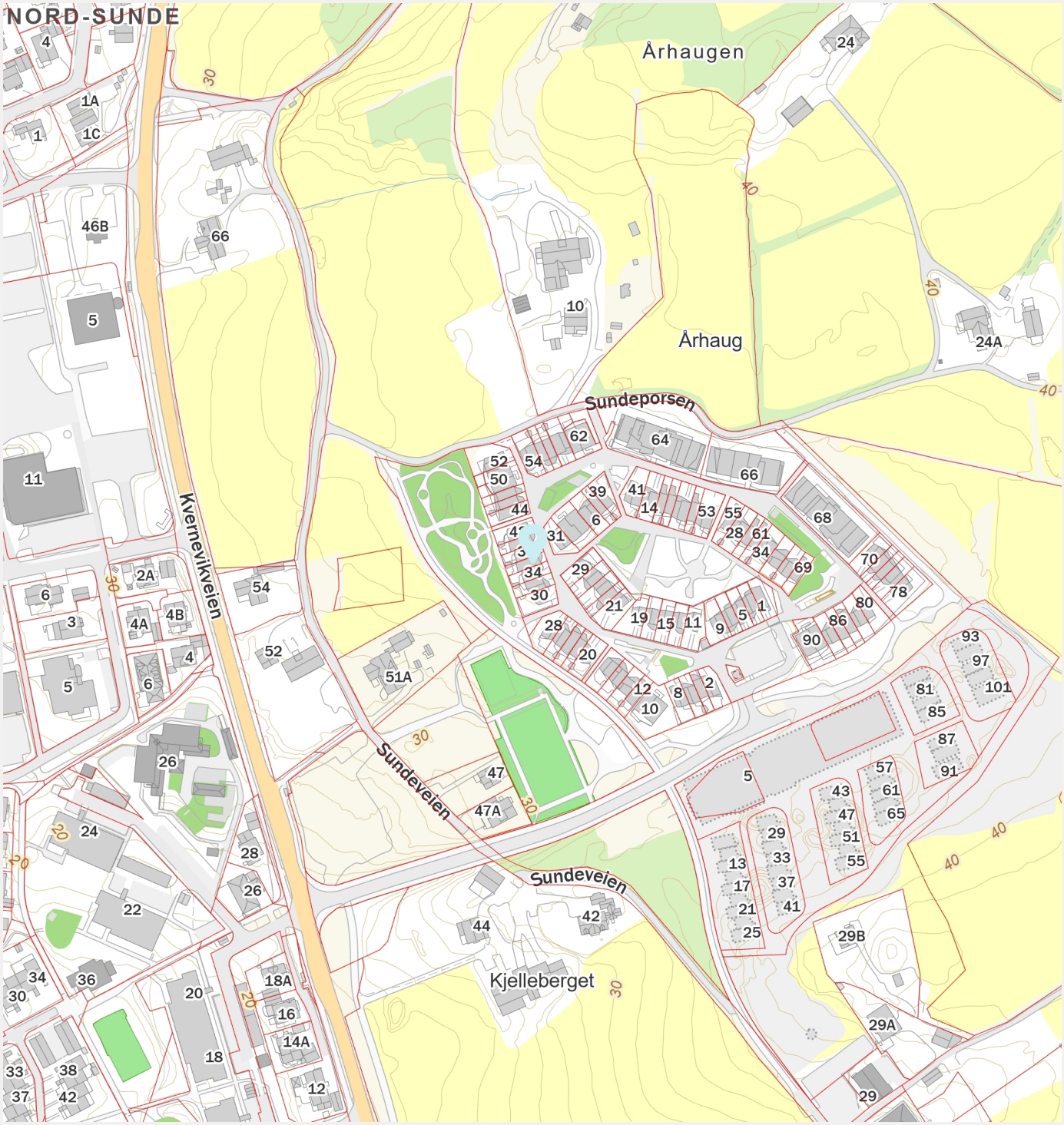


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Porsatunet 36
4049 HAFRSFJORD
Gnr./Bnr.: 41/1557
Stavanger kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 101 m² (BRA-i: 87 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 101 m²

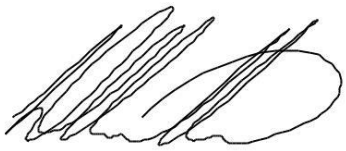
Befaring

Befaringsdato: 13.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 bygningsmessig 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	13.01.2026
Referansenummer	15078014
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0143
Hjemmelshaver/selger	Anniken Hansen/Jorik Solemdal
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Jorik Solemdal
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	20.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Porsatunet 36
Postnummer/sted	4049 HAFRSFJORD
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	41/1557
Tomt	Eiet tomt: 100 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2019		

Byggemåte

Rekkehus.
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, og biloppstillingsplass. Garasje i underetasje. Lader for elbil montert.

Boligbygg oppført i 2019. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren varme i 1.etg og bad. Balansert ventilasjon.

Rekkehus over 2 etasjer bestående av:
1. etasje: Entré, toalettrom, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, bod, bad og 3 soverom.
Boligen disponerer 1 biloppstillingsplassog 1 bod i felles garasje i underetasje.

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
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	

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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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)
1.etg	39	9		48	16
	Entré, toalettrom, stue og kjøkken.	2 utebod.			Terrasse.
2.etg	48			48	
	Gang, bod, bad og 3 soverom.				
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	87	14		101	16
	Total bruksareal: 101 m²				

Rapport

Våtrom - Bad

Fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er målt til ca. 8mm, det er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24.2%, temperatur 21.3 grader C og duggpunkt 0.1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår
Benkeplate av stein.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Varmtvannsbereder i hjørnet.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap til rør-i-rør system og vannbåren varme.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og laminat.
Gulvvarme i 1. etg og bad 2. etg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG i	Overflater gulv	Gulvlist mangler ved entré/kjøkken. Kun av estetisk karakter. Tiltak anbefales.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av metall/tre.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1.etg og 2.etg.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
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.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Skjevhetsmåling

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

Tekniske anlegg fra byggeår.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på toalettrom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på toalettrom.
Varmtvannsbereder på 170L (fra 2019) plassert på toalettrom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod 2. etg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

TG 2	Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg. Konsekvens er at anlegget kan være utsatt for reparasjoner f.eks. Service bør påregnes.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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: byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp 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 entré.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG i

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget: Samsvarserklæringer mangler. Konsekvens av manglende Samsvarserklæringer er blant annet at det ikke vises at det elektriske anlegget er installert/montert av kvalifisert elfagkyndig person, som er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.
Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomforer en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med trekledning.

TG 2

Fasader ink. kledning

Luftespalte av trekledning er stedvis for lite i forhold til bakkenivå (mindre enn 10cm). Reduserte lufting (pga snø/is f.eks) kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er tilstrekkelig. Tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.

TGIU | Inspeksjonsmulighet | Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). TGIU er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til markterrasse på ca. 16m2.
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

TGIU | Fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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.
1. etasje: I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,6 meter.
2. etasje: Takhøyden målt til 2,2 - 3,4 meter (skråtak).

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 06.11.2017 og 14.06.2017.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke relevant.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt ferdigattest, datert 13.05.2019.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02.01.2026.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 fuktskader 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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (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, varmepumper, 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 skjevheter 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.



Kommentar - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet.]



Kommentar - [Fordelerskap for vannbåren varme.]



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Sluk toalettrom.]



Kommentar - [Sluk bad.]

Egenerklæring

Porsatunet 36, 4049 HAFRSFJORD

02 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Porsatunet 36	Porsatunet 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

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.

August 2021 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Solemdal, Jorik

Selger

Hansen, Anniken

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 egenerklæringsskjemaet. 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

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Få skjeggkre. Hatt skadedyrbekjempelse (Pelias) som har startet sanering av bolig, sommeren 2025, og gjort anbefalte skadeforebyggende tiltak og ikke sett det siden.

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

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

Skriv opplysningene her:

Dryppet litt kondensvann over tid fra kjøleskapet fordi det hellet mot ene siden. Vannet trengte inn under parketten. Har derfor lagt nytt gulv i hele stuen/kjøkkenet og fikset hellingen til kjøleskapet.
Gulvet ble lagt nytt 2025.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 95526333

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hansen, Anniken	**2026-01-02**	**Solemdal, Jorik**	**2026-01-02**

Identification

bankID Hansen, Anniken

Identification

bankID Solemdal, Jorik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hansen, Anniken	02/01-2026 21:54:20	BANKID
Solemdal, Jorik	02/01-2026 12:53:54	BANKID

VEDTEKTER

for

NORE SUNDE B2 VELFORENING

1. BAKGRUNN

I detaljreguleringsplan for Nore Sunde B2 - Plan 2519P for Stavanger kommune - er det avsatt arealer til fellesområder som gatetun, grøntområder, lekeplasser, utendørs gjesteparkering, avfallshåndtering m.m. Videre er det innregulert og bygget to parkeringsgarasjer innenfor planområdet. Disse parkeringsgarasjene skal dekke områdets parkeringsbehov samt inneholde sportsboder for beboerne innenfor området.

Utbygger og reguleringsmyndighet har lagt til grunn at felles arealer og felles anlegg innenfor planområdet skal eies og driftes av beboerne i fellesskap, og har til dette formålet opprettet Nore Sunde B2 Velforening.

Reguleringskartet vedlegges som vedlegg 1. Tegning som viser plan for parkeringsgarasjene vedlegges som vedlegg 2. På vedlegg 1 er det markert med en sort strek grensen mellom det som er velforeningens eiendom og ansvar og det som eies og forvaltes av Stavanger kommune (hvilket er kjørevei KV1 og friområdene FO1 og FO2). Alle arealer på innsiden av streken, unntatt de som er regulert til gult (boligbebyggelse) og «øvrige kommunaltekniske anlegg», ligger til velforeningen å eie, drifte og vedlikeholde.

2. OM FORENINGEN

2.1 BESKRIVELSE OG ORGANISERING AV OMRÅDET

Nore Sunde B2 er et større sammenhengende boligområde som består av i alt 163 boenheter:

- 64 blokkleiligheter fordelt på 3 blokker, organisert i 3 eierseksjonssameier,
- 4 firemannsboliger organisert i 4 eierseksjonssameier,
- 83 eneboliger/rekkehus, organisert som selvstendige boenheter.

Innenfor boligområdet Nore Sunde B2 er det også utendørsarealer (gatetun, lekeplasser, felles oppholdsarealer og grøntområder, samt areal for avfallshåndtering og for gjesteparkering) og et garasjeanlegg hvor det er oppført parkeringsplasser og sportsboder for sameierne, samt gjesteparkeringsplasser. Mer detaljert er disse eiendommene:

- En felles utendørseiendom med gnr. 41 bnr. 1550 (heretter kalt "**Felleseiendommen**").

- Et felles garasjeanlegg inkl sportsboder, bestående av de to separate seksjonene P1 og P2, oppført på anleggseiendommer under bakken; gnr. 41 bnr. 1551 (P1) og 1552 (P2) (heretter kalt "**Garasjeanlegget**").

Fellesskapet av eierne av de 163 boenhetene er eiere av Felleseiendommen og Garasjeanlegget. Disse omtales heretter som "**Sameierne**". Sameierne er de som til enhver tid eier en bolig innenfor boligområdet Nore Sunde B2. Hver enkelt boenhet regnes for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen (sammen heretter kalt "**Fellesanleggene**") skal driftes i fellesskap av Sameierne.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og sportsboder til eksklusiv bruk for Sameierne, er lokalisert i Garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser for gjester av Sameierne er lokalisert dels i Garasjeanlegget (16 stk) og dels utendørs (16 stk) på et nærmere avsatt areal på Felleseiendommen.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal være til felles bruk for Sameierne / beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og eventuelle fastsatte Retningslinjer for bruk av Fellesanleggene.

2.2 FORENINGENS NAVN, FORMÅL OG OFFENTLIG REGISTRERING

Foreningens navn er Nore Sunde B2 velforening. Dette er også navnet på det tingsrettslige sameiet som er beskrevet ovenfor i punkt 2.1.

Foreningen har to hovedformål:

- **Organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene**
  Velforeningen skal organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene i form av forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte Sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte Sameiers rettigheter og plikter er regulert i disse vedtektene.

- **Ivareta medlemmenes øvrige felles interesser**
  Nore Sunde B2 velforening har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer og kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.
  Velforeningen initierer og følger opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i nærområdet.

Nore Sunde B2 velforening er registrert i Brønnøysundregistrene med sitt eget organisasjonsnummer.

2.3. MEDLEMSKAP

Alle eiere av matrikulerte boliger innenfor plangrensen for delfelt Nore Sunde B2 har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Med dette menes boliger som er opprettet med eget gårds- og bruksnummer, eventuelt seksjonsnummer hvis

eiendommen er seksjonert, men ikke eventuelle utleieenheter. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

Dersom en Sameier har overlatt bruken av sin bolig til tredjemann (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Fellesanlegg.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

3. FELLESANLEGGENE

3.1 BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

De ulike delene av Felleseiendommen skal benyttes i samsvar med det formål som er angitt i reguleringsplanen og forøvrig i samsvar med det som etter tiden og forholdene er naturlig.

All bruk av Felleseiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller urimelig ulempe eller genanse for øvrige brukere av Felleseiendommen. Det er den enkelte bruker av fellesarealene sitt ansvar å rydde opp etter seg slik at Felleseiendommen til enhver tid fremstår som innbydende for andre brukere. Se forøvrig pkt. 3.4. nedenfor når det gjelder vedlikeholds forpliktelser.

Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i disse vedtektene, kan velforeningens styre utarbeide ordensregler for Felleseiendommen. Disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter, men kan f.eks. gjelde regler om begrensning av støy (herunder nattero) på Felleseiendommen, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i boder o.l.

3.2 BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av oppmerkede parkeringsplasser og nummererte sportsboder som er tildelt de enkelte seksjonseierne i form av en beskyttet bruksrett. Disse har rettsvern til sin bod- og parkeringsrettighet i form av tinglysning i grunnboken til Garasjeanlegget.

Pkt. 3.2 blir da som følgende: "For øvrig består garasjeanlegget av 3 rom i P1 til felles sykkelparkering for beboerne i BB8, BB9, og BB10, samt 1 rom i P2 til felles sykkelparkering for øvrige beboere. I tillegg kommer et antall tekniske rom.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter til parkeringsplasser med tilhørende sportsboder, samt plassering av gjesteparkeringsplassene, fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se vedlegg 2. Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Ved salg av parkeringsplass må velforeningens styre orienteres. Styret skal se til at vedlegg 2 oppdateres fortløpende i forbindelse med bytte, utleie og/eller salg av parkeringsplasser.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med boligen den i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av bolig innenfor boligområdet Nore Sunde B2. Den samme begrensning gjelder for utleie. Ved salg av parkeringsplasser skal transport av rettighet tinglyses.

Et begrenset antall parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. Disse er merket med HC-symbol. Dersom et medlem i velforeningen som allerede disponerer en parkeringsplass har/får et dokumentert behov for å benytte en slik særlig tilpasset plass som følge av nedsatt funksjonsevne, kan velforeningens styre pålegge et av de medlemmene som etter ordinær tildeling har fått bruksrett til en slik plass midlertidig å bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Retten til å bruke en tilrettelagt HC-plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede.

Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader forbundet med midlertidig bytte av plass, dekkes av den som har rett til å få bytte plass.

Det samme som er sagt om parkeringsplasser gjelder også sportsboder i Garasjeanlegget så langt det passer. Ved innvilget bytte av HC-parkeringsplass omfatter bytteplikten også plikt til å bytte tilstøtende sportsbod.

Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkter for el-/hybridbiler på medlemmenes parkeringsplasser. Etablering av ladepunkt på egen parkeringsplass skjer på medlemmets eget initiativ, for medlemmets egen regning, og skal følge den til enhver gjeldende fellesløsningen for kjøp av el-kraft.

Lading av el-biler skal kun gjøres fra ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette, og det skal kun benyttes godkjente ladekabler. Garasjenes vanlige strømopplegg skal ikke benyttes.

Retningslinjer for bruken av Garasjeanlegget:

- På biloppstillingsplassen er det kun bil eller annet motorkjøretøy som skal plasseres.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig og rengjort, slik at også brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Det skal ikke etterlates søppel eller uvedkommende gjenstander.
- På biloppstillingsplassen er det ikke tillatt å bore hull i tak, vegger eller søyler, eller etablere hyller eller annen form for faste oppheng.
- Parkering utenom oppmerkede felt er ikke tillatt.
- Styret kan avsette egne områder for parkering av moped/motorsykler (MC). Disse forvaltes av styret, og kan leies ut til seksjonseierne mot en årlig tilleggskontingent tilsvarende 1/3 av tilleggskontingenten for bilparkeringsplass.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i Garasjeanlegget utover lovlige mengder for boliger angitt i «Forskrift om brannfarlig vare», med følgende begrensninger:

- Oppbevaring av gass i flaske eller tank skal overhodet ikke skje i garasjeanlegget.
- Oppbevaring av bensin maksimeres til 5 liter forutsatt bruk av godkjent kanne

- Enklere reparasjoner av bil eller MC kan skje på egen plass i Garasjeanlegget. Det skal ikke forekomme varmt arbeid eller brannfarlige arbeider av noe slag.

Styret i Nore Sunde B2 Velforening kan utarbeide utfyllende ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

3.3. GJESTEPARKERINGSPLASSER

Gjesteparkeringsplassene på delfelt f_PP1 og gjesteparkeringsplasser avsatt i Garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering for gjester for opphold av kortere varighet. Ved unntaksvise behov for gjesteparkering av lengre varighet (dvs. lengre enn to uker) må eventuell tillatelse innhentes av styret.
Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering av biler som disponeres av beboerne/medlemmene selv eller medlemmer av dennes husstand, eller til oppbevaring eller parkering av tilhengere, campingvogner, båter eller annet løsøre.

Styret kan iverksette tiltak (herunder forestå borttauing etter foregående advarsel, skilting med maksimal parkeringstid, engasjere parkeringsselskap) for å håndheve denne bestemmelsen.

3.4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Velforeningen er ansvarlig for å drifte og vedlikeholde Fellesanleggene, samt å holde Garasjeanlegget som sådan forsvarlig forsikret. Sameiernes eiendeler som oppbevares i Garasjeanlegget, er det den enkeltes ansvar å holde forsikret. Velforeningen betaler også eventuell eiendomsskatt relatert til Fellesanleggene.

Velforeningen kan beslutte at det skal avholdes dugnad hvor medlemmene deltar for å gjennomføre lett vedlikehold og rengjøring på Fellesanleggene. Tyngre vedlikehold, større utskiftninger og alminnelig drift forutsettes satt bort til tredjemenn.

Velforeningen dekker kostnader til strøm (unntatt ladestrøm) og tekniske anlegg som betjener Garasjeanlegget. Dette omfatter ikke heiser/heissjakter og trappehus som går opp til de respektive eierseksjonssameiene over seksjon P1. Det er eierseksjonssameiene som er ansvarlige for disse arealene/anleggene. Alle brukerne av Garasjeanlegget skal, på grunn av kravet om universell utforming, ha rett til å bruke heisene mellom Garasjeanlegget og bakkeplan, selv om man ikke er beboer i de aktuelle eierseksjonssameiene. Heisene er likevel de respektive sameienes ansvar og risiko, slik at alle faktisk pådratte kostnader, herunder uforutsette og til utskiftning/tyngre vedlikehold, ligger på dem.

Glycolsentral i P1, som er plassert ved parkeringsplass P68-H402, er Sameiet 68 sitt ansvar å drifte og vedlikeholde.

Tekniske anlegg som er plassert i tekniske rom i Garasjeanleggets seksjon P1, men som betjener nevnte eierseksjonssameier, er disse sameienes ansvar å drifte og vedlikeholde. Det samme gjelder kabler, rør o.l. som går mellom disse tekniske

anleggene og eierseksjonssameienes eiendommer, som ikke betjener Garasjeanlegget.

Heis til Garasjeanleggets seksjon P2 eies av velforeningen og er dennes ansvar og risiko. Drift, vedlikehold og utskiftning dekkes av velforeningen gjennom medlemskontingenten.

4. ÅRSMØTE

4.1. Velforeningens øverste myndighet er Årsmøtet. Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og **bekjentgjøres** gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene med minst seks (6) ukers forhåndsvarsel. Forslag til årsmøtesaker må være sendt til styret innen fire (4) uker før Årsmøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Årsmøtet, og sendes Velforeningsmedlemmene gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene tidligst 20 dager, senest 8 dager før Årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

4.2. Alle Velforeningsmedlemmene har adgang til Årsmøtet sammen med medlemmer av sin husstand. Årsmøtet er vedtaksført så lenge møtet er lovlig innkalt. Ved voteringer har den enkelte boenhet èn stemme. Det kan gis skriftlig fullmakt til et annet medlem til å representere seg på årsmøtet.
Videre har eventuell forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på Årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede på Årsmøtet. Registrerte leietakere av boliger innenfor planområdet har adgang til årsmøtet med talerett, men ikke stemmerett, med mindre denne har fått fullmakt av eier

4.3. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen, samt tellekorps
3. Styrets årsmelding / beretning
4. Årsregnskap for foregående kalenderår med revisjonsberetning
5. Planer for inneværende år - herunder budsjett, fastsettelse av kontingent og godtgjørelse til styremedlemmer.
6. Fullmakt til å kreve inn kontingent for 1. halvår i påfølgende kalenderår
7. Innkomne forslag
8. Valg av
    - Leder
    - Styremedlemmer (minimum 2)
    - Varamedlem(mer) (minimum 1)
    - Valgkomité (minimum 2 medlemmer)

4.4. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Referat fra Årsmøtet med beslutninger, og dissenser som forlanges protokollert, bekjentgjøres på portal/hjemmeside eller gjennom epost til medlemmene senest 2 uker etter Årsmøtet

4.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen, fortrinnsvis slik at valgperiodene ikke overlapper hverandre. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges i kun èn direkte påfølgende periode i samme posisjon. Dette er ikke til hinder for å velges som kandidat til annen posisjon i videre perioder, eller til samme posisjon ved en senere anledning.
Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme votering, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende votering. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

4.6 Et gyldig vedtak under Årsmøtet skal være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene fra de fremmøtte og fullmaktene som er stemmeberettigede. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved likt antall stemmer mellom flere forslag, har ingen av forslagene fått flertall.
Kun Årsmøtet eller ekstraordinært Årsmøte kan fatte vedtak som er bindende for Velforeningsmedlemmene – utover de fullmaktsrammer Styret har som følger av punktene 6.2. og 6.3.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelt(e) Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning.

4.7.1 Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål (jfr pkt 2.2), jfr også lov om Sameige.

4.7.2. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging, rettslige disposisjoner eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.

Antallet stemmeberettigede ved behandlingen av slike saker må være flere enn 50% av medlemsmassen.
Dersom intet gyldig vedtak fattes, kan saken behandles igjen i påfølgende ordinære årsmøte – eventuelt på et ekstraordinært årsmøte etter 6 måneder - og der vedtas med alminnelig flertall.

4.8. Et vedtak om salg av fast eiendom eller eiendeler, eller et vedtak som innebærer at Velforeningen stifter gjeld, kan kun skje med 90% flertall i Årsmøtet der antall stemmeberettigede er i samsvar med punkt 4.7.2., nest siste avsnitt. Dersom intet gyldig vedtak fattes, kan saken fremmes igjen først på neste ordinære årsmøte.

4.9. Valgkomite rapporterer direkte til Årsmøtet.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

5.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10% av Velforeningsmedlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. punkt 4.

6 VELFORENINGENS LEDELSE (STYRET)

6.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal sørge for at Velforeningens anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet.

Styrets medlemmer må eie (helt eller delvis) bolig innenfor planområdet. Styret bør være sammensatt slik at de ulike delene av planområdet er representert.

6.2 Styret skal:

- i enhver henseende utøve sitt ansvar og sine oppgaver i tråd med alminnelig aktsomhet og ansvarlighet
- utøve internkontroll i form av systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
- gjennomføre Årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder de budsjetterte oppgavene for regnskapsåret.
- ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser og representere foreningen utad
- stå for den daglige forvaltningen av foreningen, herunder drift av Velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi. Styret har anledning til å sette bort oppgaver til tredjemann (typisk gartner, brøyting, utstyrsvedlikehold, regnskap/revisjon etc) innenfor den økonomiske rammen beskrevet i punkt 6.3 og vedtatt budsjett.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- selv eller gjennom andre utrede for Årsmøtet
  - aktuelle prosjekter etter forslag fra medlemmene eller andre
  - at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen råder over og den virksomhet som bedrives

6.3. Styret har disposisjonsrett over Velforeningens midler til alminnelige driftsmessige og administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fra Årsmøtet. Alle utgifter skal attesteres av leder og annet styremedlem enn den som bestiller, før utbetaling. Styret har uansett ikke adgang til uten samtykke fra Årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for foreningen og foreta anskaffelser eller på annen måte uoppsigelig forplikte foreningen til en samlet verdi av mer enn 150 000 kroner pr sak og uavhengig av om dette strekker seg over flere regnskapsår.

6.4. Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Det skal foreligge referat/protokoll fra alle styremøter.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser skal protokolleres. Det bør også fremgå hvilke saker som er behandlet som utøvelse av eierskapet (dvs. forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger) av Fellesanleggene, jf "lov om sameige". I møteprotokollen merkes disse med "S" etter saksnummer.

Alle Velforeningsmedlemmer har rett til innsyn i referatene fra styremøtene. Dette skjer ved referatene legges ut på Velforeningens digitale portal snarest etter møtene. Utover dette rapporterer Styret til Årsmøtet og mottar sine styringsdirektiver derfra. Medlemmenes innsyn i Styrets løpende arbeid kan nektes av Styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

6.5. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har ikke forslaget fått flertall.

Et styremedlem skal fratre behandlingen av saker hvor medlemmet har særinteresser/er inhabil.

6.6. Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer avklares i første styremøte etter årsmøtet.

6.7. Velforeningen representeres utad ved signatur av tre styremedlemmer i fellesskap.

7. KONTINGENT

7.1 Hvert medlem i velforeningen skal betale en årlig medlemskontingent til velforeningen.

Årsmøtet fastsetter kontingentens størrelse og innbetalingshyppighet. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av et budsjett for kalenderåret utarbeidet av styre/forretningsfører, som tar høyde for de utgifter foreningen har hatt til drift og administrasjon, samt bygge et grunnlag for å dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter som vil oppstå som følge av slitasje og elde. Den ordinære kontingenten skal være lik for alle sameiere.

7.2 Den samlede årskontingenten består av to deler:

- Ordinær kontingent som betales av alle
- Tilleggskontingent pr. parkeringsplass som betales av medlemmer som disponerer slike

Kontingentene bestemmes av årsmøtet med alminnelig flertall.

I tillegg kommer et bidrag til drift og vedlikehold av heiser i BB8, BB9 og BB10 som betales av alle medlemmer, unntatt beboere i de nevnte blokkene (ref punkt 3.4)

Bidraget reguleres årlig med en gitt prosentsats, Denne satsen kan ikke overstige årlig KPI.

Dersom Velforeningen i årets løp får ekstraordinære og høye utgifter som fordrer ekstra kontingentinnbetaling, behandles dette av ekstraordinært årsmøte der innbetalingen kan vedtas med alminnelig flertall.

7.3. Sameiere som ikke har betalt sin kontingent innen oppsatt frist, rentebelastes for forsinket betaling i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov om Forsinkelsesrente. For vedvarende fravær av kontingentinnbetaling, kan Årsmøtet vedta passende sanksjoner som kan innebære bortfall av rettigheter og tjenester.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndriving.

8. REGNSKAP OG REVISJON

8.1 Regnskapsåret dekker perioden 1/1 – 31/12.

8.2 Styret skal påse at ordinært driftsregnskap og eventuelle prosjektregnskap blir ført i samsvar med god regnskapsskikk.

9. OPPLØSNING

Ingen av Sameierne har rett til å kreve det tingsrettslige sameiet Nore Sunde B2 Velforening oppløst.

10. FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING

Lov om sameige av 18. juni 1965 kommer til anvendelse så langt ikke annet følger av disse vedtektene, jf. lovens § 1 annet ledd.
Jf. Lov om sameige (sameigelova): https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6

Vedlegg 1: Kart over planområdet for Plan 2519P

Vedlegg 2: Parkeringsplan for Nore Sunde B2 P1 og P2

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nore Sunde B2 Velforening tirsdag 20.05.2025 kl. 19:00 - Hafrsfjordsenteret.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Valg av møteleder og sekretær.

Vedtak:

Kirsten Lode ble valgt til møteleder.

Anne Grete Sunde ble valgt til sekretær.

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

Valg av 1 medlem til å underskrive protokoll.

Vedtak:

Marian den Hollander ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 42 andelseiere og 22 godkjente fullmakter representert. Totalt 64 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Roar Egeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Varsel sendt 4.mars 2025 inkludert lapper i postkassene.

Frist for innsendelse av saker 9. april 2025.

Innkalling av årsmøte ble sendt 3.mai 2025 inkludert lapper i postkassene.

Vedtak:

Generalforsamlingen / Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskapet ble presentert av Roar Egeland,leder for regnskap i Bate.

Inntekter fra Rogaland parkering vil i budsjettet for 2025 vises som inntekt.

Vedtak:

Årsregnskapet ble **enstemmig** vedtatt som Sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Gjennomgang av styrets årsmelding ved styreleder Kirsten lode.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende:

Grunnet arbeidsmengde foreslår styret at godtgjørelsen til styret heves til kr. 100 000.-

Beløpet fordeles av styrets medlemmer.

Vedtak:
Vedtaket ble tatt til votering.

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 100.000.-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtaket var enstemmig.

5. Vedtektsendringer

Grunnet saksbehandlingsfeil i henhold til vedtektene utgikk ekstraordinær generalforsamling den 20.05.2025.

Styret har på det grunnlaget valgt å legge fram forslaget til nye vedtekter som ble lagt fram på ordinær generalforsamling/årsmøte 21.05.2024. Håkon Totland ledet arbeidet med vedtektendringer i en komité på vegne av styret.

På generalforsamlingen/årsmøte 2022 ble det vedtatt følgende endring av vedtektene:

Endringen i vedtektene punkt 5 vedtas sålydende:Bidrag til drift og vedlikehold av heisene i BB8, BB9 og BB10 skal reguleres årlig med en gitt prosentsats. Denne satsen kan ikke overstige årlig KPI.

Vedtektene ble oppdatert 12.12.2023, men denne endringen ble utelatt. Styret velger å legge inn denne oppdatering i behandling av nye vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene godkjennes med følgende endringer:

1 .Pkt. 3.2. Bruk av garasjeanlegget, 2. avsnitt - strykes

2. Pkt. 3.2 side 4 Retningslinjer for bruken av Garasjeanlegget . 3 kulepunkt siste setning - strykes

3. Pkt. 3.4 side 5 Nytt avsnitt nr. 4 - Glycolsentral i P1, som er plassert ved parkeringsplass P68-H402, er Sameiet 68 sitt ansvar å drifte og vedlikeholde.

4. Pkt. 4.3 Årsmøte - valg av revisor - strykes Side 4 av 53

5. Pkt. 4.9 Revisor strykes

6. Pkt. 8.2 Punktum etter regnskapsskikk - og revisors krav - strykes

7. Pkt. 7.2 Avsnitt 3, jfr. vedtak på årsmøte 2022, endres til:Bidrag til drift og vedlikehold av

heisene i BB8, BB9 og BB10 skal reguleres årlig med en gitt prosentsats. Denne satsen kan ikke overstige årlig KPI.

Vedtak:
Vedtektene godkjennes **enstemmig** med følgende endringer:

2. Pkt. 3.2 side 4 Retningslinjer for bruken av Garasjeanlegget . 3 kulepunkt siste setning - strykes

3. Pkt. 3.4 side 5 Nytt avsnitt nr. 4 - Glycolsentral i P1, som er plassert ved parkeringsplass P68-H402, er Sameiet 68 sitt ansvar å drifte og vedlikeholde.

4. Pkt. 4.3 Årsmøte - valg av revisor - strykes Side 4 av 53

5. Pkt. 4.9 Revisor strykes

6. Pkt. 8.2 Punktum etter regnskapsskikk - og revisors krav - strykes

7. Pkt. 7.2 Avsnitt 3, jfr. vedtak på årsmøte 2022, endres til:Bidrag til drift og vedlikehold av heisene i BB8, BB9 og BB10 skal reguleres årlig med en gitt prosentsats. Denne satsen kan ikke overstige årlig KPI.

Følgende punkt ble tatt til votering:

1 .Pkt. 3.2. Bruk av garasjeanlegget, 2. avsnitt - strykes

Votering: 46 mot 18 for

Forslaget falt

Pkt. 3.2 blir da som følgende: "For øvrig består garasjeanlegget av 3 rom i P1 til felles sykkelparkering for beboerne i BB8, BB9, og BB10, samt 1 rom i P2 til felles sykkelparkering for øvrige beboere. I tillegg kommer et antall tekniske rom.

6. Innsendt sak fra beboer: sak 5: Vedtektsendringer pk. 2.2

Forslag til endring av vedtektenes punkt 2.2

Presentasjon av saken.

Jeg ønsker at vedtektene klargjør hvilke ansvarsområder som er gjeldene for velforeningen. Foreslår at kulepunkt 2 definerer klart hvilke ansvarsområder som velforeningen skal ivareta.

Opprinnelig forslag

2.2

Organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene

Velforeningen skal organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene i form av forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte Sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte Sameiers rettigheter og plikter er regulert i disse

Ivareta medlemmenes øvrige felles interesser

Nore Sunde B2 velforening har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer og kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen initierer og følger opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i nærområdet.

Nore Sunde B2 velforening er registrert i Brønnøysundregistrene med sitt eget organisasjonsnummer.

2.2. endres til

Velforeningens formål er å ivareta beboerne i Nore Sunde B2 felles interesser i drift og vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser, interne- adkomstveier og felles parkeringsanlegg P1 og P2 med gjestepareringsområder. Velforeningen initierer og følger opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i nærområdet.

Nore Sunde B2 velforening er registrert i Brønnøysundregistrene med sitt eget organisasjonsnummer.

Svein Svimbil

Porsatunet 30

Vedtak:
Forslaget ble tatt til votering.

Forslaget falt: 28 for 36 mot

Opprinnelig forslag blir stående.

7. Innsendt sak fra beboer: Anskaffelse av hjertestartere til Nore Sunde B2 Velforening

Presentasjon av saken:

Hjertestans kan ramme alle, uavhengig av alder og helse. Rask tilgang til hjertestarter og hjerte-lungeredning (HLR) øker sjansen for overlevelse betraktelig. I Nore Sunde B2 Velforening har vi et fellesgarasjeanlegg som benyttes av mange beboere. Ettersom det er to separate garasjeanlegg, vil det være hensiktsmessig å plassere en hjertestarter i hvert av disse.

Ved å anskaffe hjertestartere og plassere dem strategisk i garasjeanleggene, vil vi øke tryggheten og beredskapen for alle beboerne i velforeningen. Dette vil gi oss muligheten til å handle raskt og effektivt i en akutt situasjon, og potensielt redde liv.

Atle Torkelsen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt:

Velforeningen anskaffer to hjertestartere, en til hvert garasjeanlegg.

Hjertestarterne bestilles gjennom Bate til en kostnad på kr 14 000 per stykk, totalt kr 28 000. Styret får fullmakt til å velge strategisk plassering for hjertestarterne i garasjeanleggene.

Styret sørger for nødvendig opplæring i bruk av hjertestartere og HLR for interesserte beboere. Kostnadene dekkes av velforeningens fellesmidler.

8. Valg

8.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Det kom ikke inn forslag til nye styremedlemmer.

Liss-Heidi Dagsland sa seg villig til å fortsette 1 år til.

Anne Grete Sunde sa seg villig til å fortsette 1 år til.

Vedtak:
Liss-Heidi Dagsland ble valgt til styremedlem for 1 år.

Anne Grete Sunde ble valgt til styremedlem for 1 år.

8.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Det kom ikke inn forslag til nytt varamedlem.

Vedtak:
Varamedlem ble ikke valgt.

8.3 Valg av valgkomité (minimum 2 medlemmer)

Ingen meldte seg til å tiltre en valgkomité.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

8.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder Kirsten Lode : valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Millicent Adubofour: valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Liss-Heidi Dagsland: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Anne Grete Sunde: valgt for 1 år i 2025

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		712 825	662 685	876 825
Andre driftsinntekter	1	29 750	34 900	21 000
Lading el-bil		31 020	148 274	0
Sum Inntekter		**773 595**	**845 859**	**897 825**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	57 050	57 050	114 100
Forretningsførerhonorar		11 256	13 266	11 250
Tilleggstjenester forretningsfører		22 395	6 860	3 100
Drift og vedlikehold	3	422 601	397 057	421 300
Forsikringer		81 654	72 584	81 700
Kommunale avgifter		40 404	39 752	39 800
Energi/strøm		105 414	286 838	100 000
Administrasjonskostnader		5 912	5 937	10 500
Sum kostnader		**746 686**	**879 344**	**781 750**
Driftsresultat		**26 909**	**-33 485**	**116 075**
Finansielle poster				
Renteinntekter		35 482	25 854	20 000
Netto finanskostnader		**-35 482**	**-25 854**	**-20 000**
Resultat	**4**	**62 390**	**-7 631**	**136 075**

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		400	4 400
Forskuddsbetalte kostnader		98 906	87 504
Andre fordringer		48 225	93 017
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		624 814	589 179
Sum omløpsmidler		**772 345**	**774 099**
SUM EIENDELER		**772 345**	**774 099**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		569 715	507 324
Sum egenkapital	**5**	**569 715**	**507 324**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		76 600	43 525
Leverandørgjeld		111 154	203 761
Annen kortsiktig gjeld		14 876	19 489
Sum kortsiktig gjeld		**202 631**	**266 775**
Sum gjeld		**202 631**	**266 775**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**772 345**	**774 099**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kirsten Lode
Styreleder

Millicent Adubofour
Styremedlem

Liss Heidi Dagsland
Styremedlem

Anne Grete Sunde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andel brannalarm blokkene	24 800	0
Parkering	4 950	0
Ekstra innbetaling til arkitekt gjerder	0	34 900
Sum	**29 750**	**34 900**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	**57 050**	**57 050**

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	82 255	95 514
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	148 625	95 663
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 905	52 833
6730 Honorar for teknisk rådgivning	17 000	41 867
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	147 204	98 879
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 613	12 301
Sum	**422 601**	**397 057**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**62 390**	**-7 631**
Endring arbeidskapital	**62 390**	**-7 631**
Omløpsmidler	**772 345**	**774 099**
Kortsiktig gjeld	**202 631**	**266 775**
Arbeidskapital	**569 715**	**507 324**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	569 715	62 391	507 324
Sum Egenkapital	**569 715**	**62 391**	**507 324**

Resultat og balanse med noter for Nore Sunde B2 Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nore Sunde B2 Velforening

Styreleder	Kirsten Lode (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Liss Heidi Dagsland (sign.)	20.04.2025
Styremedlem	Millicent Adubofour (sign.)	20.04.2025
Styremedlem	Anne Grete Sunde (sign.)	21.04.2025

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Porsatunet 36, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/1557/0/0
Dato: 2025-10-27 Planident: 2519P
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.5.2015

Stavanger kommune

N

