

Nyvollveien 2

Nabolaget Viste - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Visteveien	1 min	🚶
Linje 15, 36, X76	0.1 km	
Stavanger stasjon	16 min	🚆
Linje F5, L5	10.8 km	
Stavanger Sola	25 min	🚆

Skoler

Harestad skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
608 elever, 31 klasser	0.9 km	
Goa skole (1-10 kl.)	5 min	🚶
357 elever, 20 klasser	2.8 km	
Randaberg videregående skole	7 min	🚶
850 elever	3.2 km	
The International School of Stavanger	15 min	🚶
255 elever	7.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Landsbygarasjen	7 min	🚶
-----------------	-------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

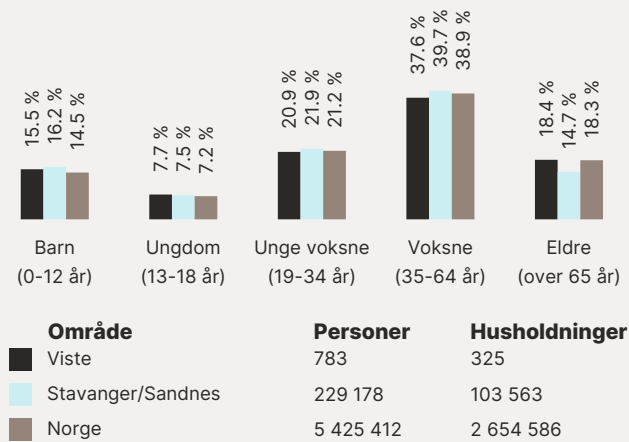


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nyvoll barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
66 barn	0.4 km	
Vitestølen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
85 barn	0.4 km	
Solbakken barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
54 barn	0.9 km	

Dagligvare

Bunnpris Randaberg	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Coop Mega Randaberg	6 min	🚶
PostNord	0.5 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100



Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

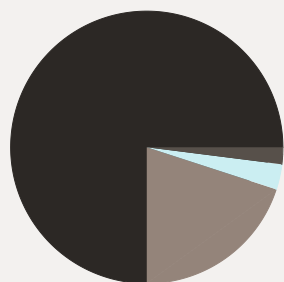
Ånestadfeltet balløkke 9 min
Ballspill 0.8 km

Harestad skole 9 min
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

Randaberg Arena (trimrom) 19 min

SKY Fitness Randaberg 19 min

Boligmasse



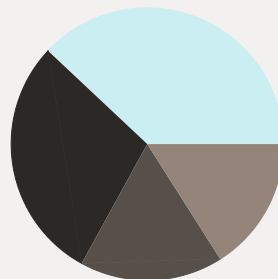
75% enebolig
3% rekkehus
20% blokk
2% annet

Varer/Tjenester

Sentrum21 5 min

Apotek 1 Randaberg 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



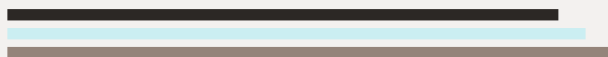
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

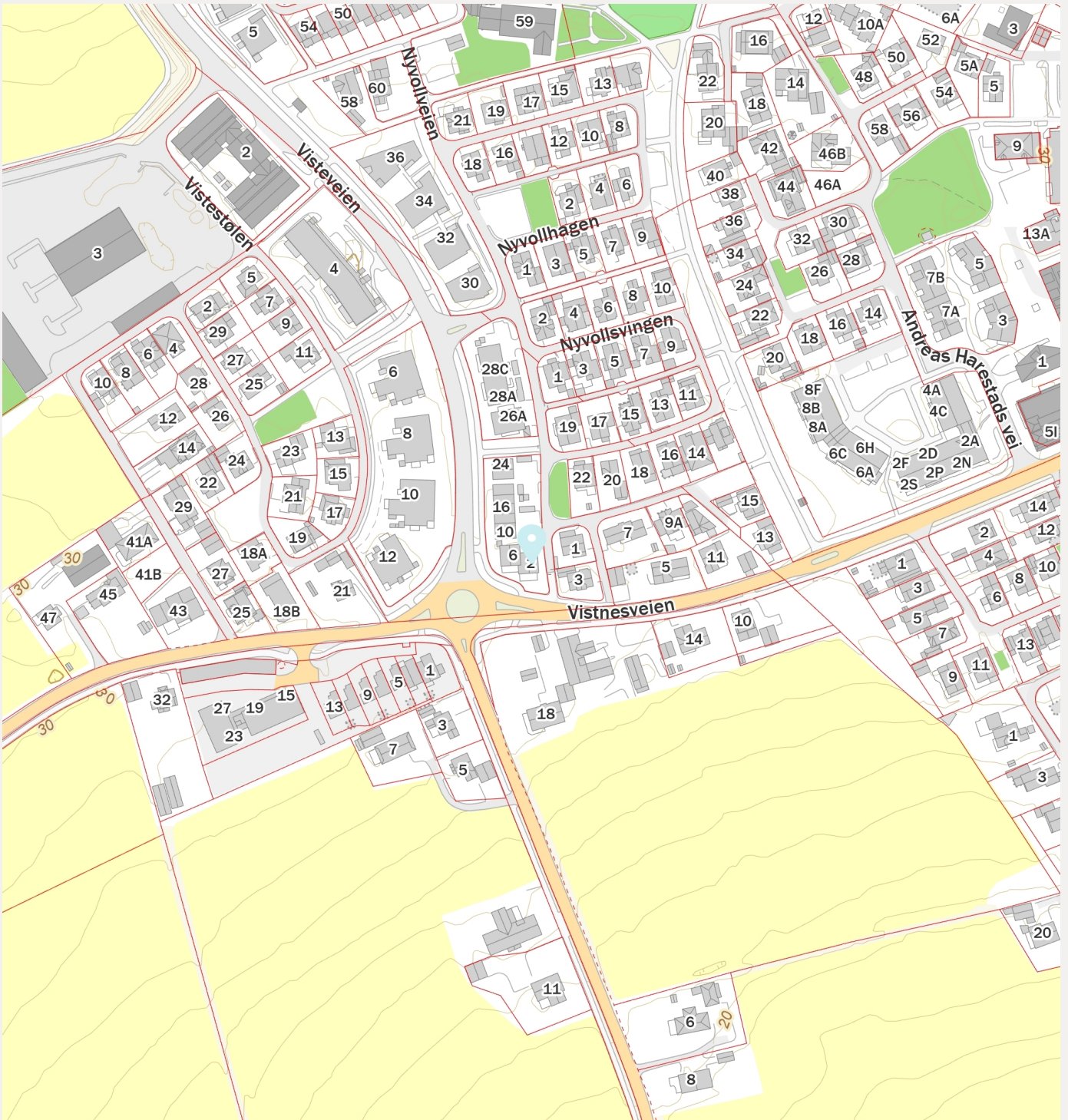


0% 43%

Viste
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

takstkompaniet

Rekkehus

Nyvollveien 2, 4070 RANDABERG

RANDABERG kommune

gnr. 59, bnr. 255

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 22525-1007

Referansenummer: EO1200

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Eirik Sande Lervik



takstkompaniet

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

Takst-kompaniet AS

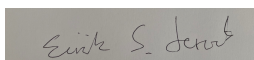
Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Rapportansvarlig



Eirik Sande Lervik

Uavhengig Takstingeniør

Eirik@takstkompaniet.com

926 83 532

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er gjort nødvendige tiltak på og i boligen for å holde den i god stand. Det er visse forhold som vindusforinger, diverse overflater, bad og vvb som gjør at tilstandsgraden trekker boligen litt ned. Utvendig er boligen godt vedlikeholdt.

Rekkehus - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrassedør med 2-lags glassfelt er fra 2019. Ytterdør er fra byggeår og har smalt felt i dørblad med 3-lags glass. Dørene er malte tredører og fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er ikke opplyst om hvordan takkonstruksjonen er oppbygget. Det tas utgangspunkt i at det er montert sperr med isolasjon mellom og plater utvendig med tilfredstillende lufteløsning. Det er etablert luftespalte i takutstikk som tyder på at lufting er ivaretatt. Det er ingen tegn til fuktskader ved innvendig besiktigelse.

Det var ikke mulig å se taket fra bakkenivå på befaring. Det er malt liggende dobbelfals kledning med innslag av fasadeplater ifm vinduer. Utvendig kledning fremstår som veldig godt vedlikeholdt uten unormale forhold.

Vinduer fra byggeår. Det er opplyst av eier om at tetting rundt vinduer utvendig er utbedret i nyere tid. Innvendige foringer bærer preg av vannskader som følge av vanninntrengning fra tidligere. Vindu på soverom ut mot hage i 2. etg bærer preg av fuktskader. Det ble målt store verdier fukt i innvendig foring i tillegg til synlig vannansamling på foringen. Foringen bærer preg av kontinuerlig tilkomst av fukt. Det er opplyst av eier om at dette skal utbedres før salg.

Taket er ikke mulig å se fra bakkenivå. Takrenne og beslag ser intakte ut fra bakkenivå. Vindskier og takutstikk er også i god stand. Bend til nedløpsrør er kraftig deformert ved hovedinngang.

I hagen er det etablert terrasse som er større enn på byggetegninger. Denne har tilkomst fra stue eller via hagen. Terrassen fremstår som godt vedlikeholdt og bærer ikke preg av skader eller råte.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller fremstår i god stand. Det er målt ca 1cm ujevnheter i 2. etg og det samme på gulvet i 1. etg. Dette er å forvente i en bolig fra 2003.

Det er ikke etablert ildsted i bolig. Pipen har sotluke i 1. etg. Gulvet i 1. etg er byttet i 2024 ifm en vannlekkasje fra varmtvannsberederen på kjøkkenet. I 2. etg er det lagt parkett på soverom og i gang. Ukjent om dette er fra byggeår. På boden er det gulvbelegg. Gulvene har generell knirk og normal slitasje.

Vegger og himling består av malte plater. Himling fremstår i god stand. Vegger er utsatt for diverse skruerull, skader og ujevnheter fra enten slett malerarbeid eller skader påført etter byggår. Det er påvist riss/sprekk i hjørne i etasjeskiller i trappekavel. Det er også påvist riss/sprekk i overgang pipe/vegg i bod i 2. etg. Det er usikkert om dette er pga. setningskader fra byggeår eller skader i senere tid. Det er skade på fotlist ved kjøkkenet. Det er opplyst av eier at disse skal skiftes før salg.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lav forekomst av radon i følge NGU.

Trappen er malt tretrapp. Trappen har normal slitasje og elde. Dørene er lette innedører. Dørene har normal slitasje og elde

utenom badersdøren. Badersdøren har påførte skader og bærer preg av noe fuktskader nederst på dørblad. Det er ikke opplyst om skadedyr i boligen. Det er heller ikke påvist spor etter skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det var foretatt hulltakning fra før. Ingen fukt målt. Badet består av våtromstapet på vegger og våtromsbelegg på gulv. Malte plater i himlingen. Badet fremstår som greit vedlikeholdt og sanitærutstyr og innredning er av nyere dato. Vannet renner sent ned i sluket i servanten.

Servantskap og servant er i god stand. Speilskap er i god stand. Dusjhjørne og blandebatteri i dusjen ser ut til å være skiftet ut i nyere tid. Det er opplyst av eier at toalettet er byttet i nyere tid. Vannet renner sent ned i sluket i servanten.

Det er sluk i dusjonen som belegget heller mot. Sluken er i plast. Deler av våtromsbelegg viser i sluket.

Taket er malte plater og veggene er kledd med våtromstapet. Våtromstapetet overlapper belegget på gulvet.

Våtromsbelegg på gulv, men dette ser ut til å være malt. Belegget har oppbrett langs vegger.

På veggene er det våtromtapet med synlig skjøt. På gulvet er det usikkert hva som er av løsnings. Det ser ut som våtromsbelegg med malt overflate.

Avtreksventil i tak fungerer som det skal.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av nyere tid. Det fremstår i grei stand med noen dører som bør justeres. Det er ikke montert lekkasjedetektor under oppvaskmaskin, vvb eller under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er påvist sorte plastrør i taket i boden i 2. etg til lufting av avløpsrør og det tas utgangspunkt i at det er brukt dette i resten av bolig.

Det er opplyst om at elektrisk anlegg er fra byggeår. Det etablert ny sikring til varmpumpe av sertifisert elektrikerfirma.

Det er montert rør-i-rørskap på bod i 2. etg. Det er montert kobberrør under kjøkkenvask og ifm varmtvannsbereder.

Avtreksviften er defekt og inneklime bærer preg av dårlig luft. Det er opplyst av eier om at ny vifte er bestilt og skal monteres før salg. Varmepumpe er av nyere dato.

Montert under kjøkkenbenk i hjørne ved vask. Det er opplyst fra eier om at vvb hadde en defekt ventil som utløste lekkasje. Denne ble byttet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på støpt plate. Det tas utgangspunkt i at fuktsikring er ivaretatt ved etablering av bolig.

Boligen er oppført på støpt plate.

Det er etablert plen, terrasse og belegningsten rundt bolig. Det er ikke påvist unormale forhold.

Det var vanlig å bruke avløpsledning og vannledning i plast på byggetidspunkt og det tas utgangspunkt i at det er brukt ifm oppføring av bolig. Det samme gjelder avløpsrør til drenering og rør til overvann.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

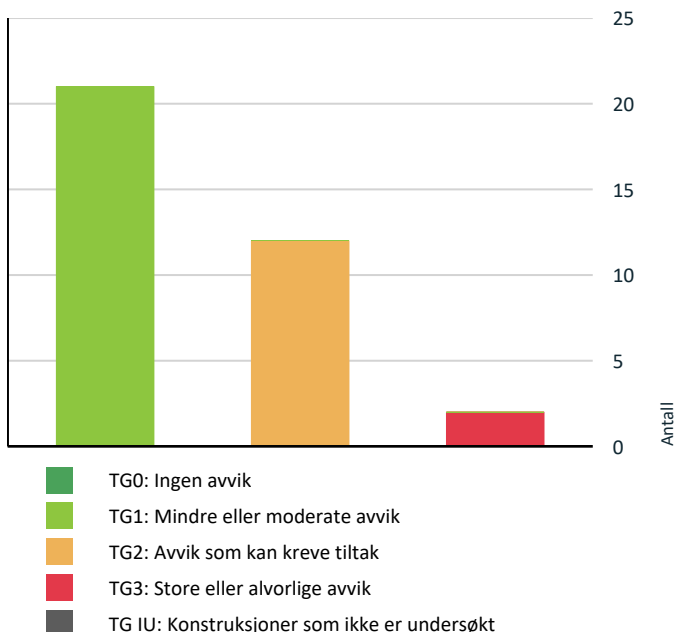
Rekkehus

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

Terrasse er større enn på tegning.

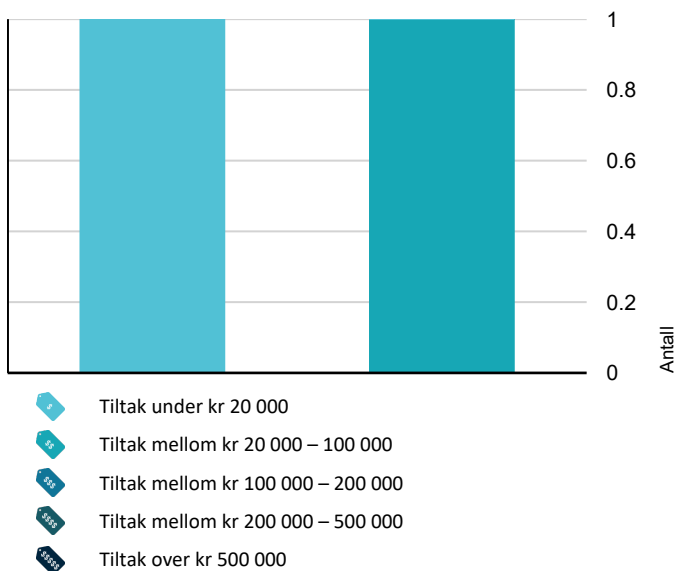
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsgrad	Avvik	Handling
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vindu soverom 2. etg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2003

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det var ikke mulig å se taket fra bakkenivå på befaring.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke mulig å vurdere takteking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende adkomst medfører at taktekingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taket er ikke mulig å se fra bakkenivå. Takrenne og beslag ser intakte ut fra bakkenivå. Vindskier og takutstikk er også i god stand. Bend til nedløpsrør er kraftig deformert ved hovedinngang.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om hvordan takkonstruksjonen er oppbygget. Det tas utgangspunkt i at det er montert sperr med isolasjon mellom og plater utvendig med tilfredstillende lufteløsning. Det er etablert luftespalte i takutstikk som tyder på at lufting er ivaretatt. Det er ingen tegn til fuktskader ved innvendig besiktigelse.

Årstall: 2003

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er malt liggende dobbelfals kledning med innslag av fasadeplater ifm vinduer. Utvendig kledning fremstår som veldig godt vedlikeholdt uten unormale forhold.

Årstall: 2003

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår. Det er opplyst av eier om at tetting rundt vinduer utvendig er utbedret i nyere tid. Innvendige foringer bærer preg av vannskader som følge av vanninntrengning fra tidligere.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduene fremstår i nokså god stand alder tatt i betraktning. Vinduene bærer preg av normal slitasje og elde fra byggeår.

Det er på befaring påvist kondens på innvendig glass på vinduer i 2. etg. Dette er mest sannsynlig pga. at det på daværende tidspunkt ble tørket en del klær inne i tillegg til at avtrekksviften i boligen var defekt.



Kondens innvendig glass



TG 3 Vindu soverom 2. etg

Beskrivelse

Vindu på soverom ut mot hage i 2. etg bærer preg av fuktskader. Det ble målt store verdier fukt i innvendig foring i tillegg til synlig vannansamling på foringen. Foringen bærer preg av kontinuerlig tilkomst av fukt. Det er opplyst av eier om at dette skal utbedres før salg.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist pågående fuktskader i vindusforinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med 2-lags glassfelt er fra 2019. Ytterdør er fra byggeår og har smalt felt i dørblad med 3-lags glass. Dørene er malte tredører og fremstår som godt vedlikeholdt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

I hagen er det etablert terrasse som er større enn på byggetegninger. Denne har tilkomst fra stue eller via hagen. Terrassen fremstår som godt vedlikeholdt og bærer ikke preg av skader eller råte.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet i 1. etg er byttet i 2024 ifm en vannlekkasje fra varmtvannsberederen på kjøkkenet. I 2. etg er det lagt parkett på soverom og i gang. Ukjent om dette er fra byggeår. På boden er det gulvbelegg. Gulvene har generell knirk og normal slitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling består av malte plater. Himling fremstår i god stand. Vegger er utsatt for diverse skruehull, skader og ujevnheter fra enten slett malerarbeid eller skader påført etter byggeår. Det er påvist riss/sprekk i hjørne i etasjeskiller i trappekavel. Det er også påvist riss/sprekk i overgang pipe/vegg i bod i 2. etg. Det er usikkert om dette er pga. setningskader fra byggeår eller skader i senere tid. Det er skade på fotlist ved kjøkken. Det er opplyst av eier at disse skal skiftes før salg.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

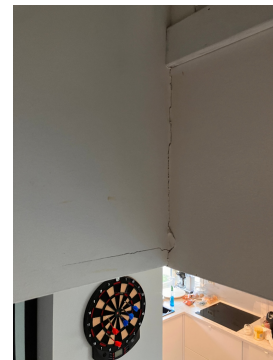
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Skade på list ved kjøkken



Riss i trappekavel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller fremstår i god stand. Det er målt ca 1cm ujevnheter i 2. etg og det samme på gulvet i 1. etg. Dette er å forvente i en bolig fra 2003.

Årstall: 2003

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke framlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lav forekomst av radon i følge NGU.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke etablert ildsted i bolig. Pipen har sotluke i 1. etg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er malt tretrapp. Trappen har normal slitasje og elde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene er lette innedører. Dørene har normal slitasje og elde utenom baderomsdøren. Baderomsdøren har påførte skader og bærer preg av noe fuktskader nederst på dørbblad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr i boligen. Det er heller ikke påvist spor etter skadedyr.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet består av våtromstapet på vegger og våtromsbelegg på gulv. Malte plater i himlingen. Badet fremstår som greit vedlikeholdt og sanitærutstyr og innredning er av nyere dato. Vannet renner sent ned i sluket i servanten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vannrette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstillende kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på badet. Det antas at det er gjort ihht gjeldene forskrifter i byggeår og at membranløsning er ivarettatt.

Det er ingen tegn til fuktskader ifm fuktmåling på vegger og gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Takeet er malte plater og veggene er kledd med våtromstapet. Våtromstapetet overlapper belegget på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



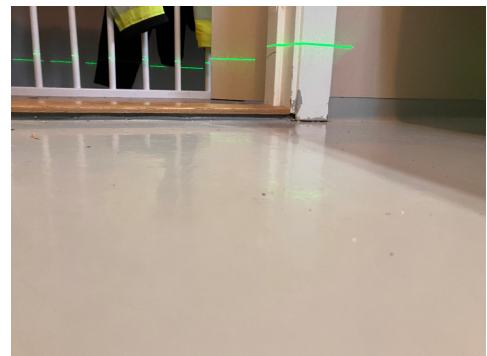
Tapet på vegg

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, men dette ser ut til å være malt. Belegget har oppbrett langs vegger.



Tilstandsrapport



Gulv i dusjonen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

På veggene er det våtromtapet med synlig skjøt. På gulvet er det usikkert hva som er av løsning. Det ser ut som våtromsbelegg med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er sluk i dusjonen som belegget heller mot. Sluken er i plast. Deler av våtromsbelegg viser i sluket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap og servant er i god stand. Speilskap er i god stand. Dusjhjørne og blandebatteri i dusjen ser ut til å være skiftet ut i nyere tid. Det er opplyst av eier at toalettet er byttet i nyere tid. Vannet renner sent ned i sluket i servanten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i tak fungerer som det skal.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var foretatt hulltakning fra før. Ingen fukt målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av nyere tid. Det fremstår i grei stand med noen dører som bør justeres. Det er ikke montert lekkasjedetektor under oppvaskmaskin, vvb eller under vask.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert lekkasjedetektor på kjøkken



Det er ikke montert komfyrvakt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2003

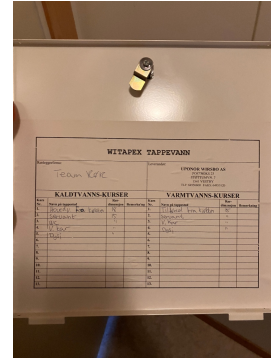
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er montert rør-i-rørskap på bod i 2. etg. Det er montert kobberør under kjøkkenvask og ifm varmtvannsbereder.

Årstall: 2003



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er påvist sorte plastrør i taket i boden i 2. etg til lufting av avløpsrør og det tas utgangspunkt i at det er brukt dette i resten av bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vann i vask på bad renner sent ned

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksviften er defekt og inneklime bærer preg av dårlig luft. Det er opplyst av eier om at ny vifte er bestilt og skal monteres før salg.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Den mekaniske avtrekksventilasjonen er defekt og må byttes. Inneklime bærer preg av dårlig luft.

Konsekvens/tiltak

Avviket settes til TG3 da det er ytterst nødvendig med avtrekksvifte i bolig for et sunt inneklime. Når ny avtrekksvifte er montert vil TG3 bli satt til TG1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Defekt avtrekksvifte

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er av nyere dato.

Årstall: 2024



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Montert under kjøkkenbenk i hjørne ved vask. Det er opplyst fra eier om at vvb hadde en defekt ventil som utløste lekkasje. Denne ble byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke mulig å inspisere hele vvb da det er begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

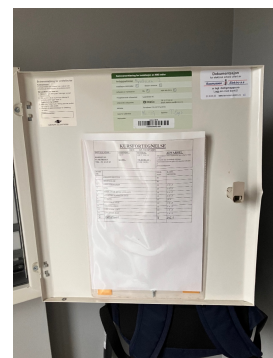
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er opplyst om at elektrisk anlegg er fra byggeår. Det etablert ny sikring til varmepumpe av sertifisert elektrikerfirma.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er bygget på støpt plate. Det tas utgangspunkt i at fuktsikring er ivare tatt ved etablering av bolig.

Årstall: 2003

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate.

Årstall: 2003

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er etablert plen, terrasse og belegningsten rundt bolig. Det er ikke påvist unormale forhold.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det var vanlig å bruke avløpsledning og vannledning i plast på byggetidspunkt og det tas utgangspunkt i at det er brukt ifm oppføring av bolig. Det samme gjelder avløpsrør til drenering og rør til overvann.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

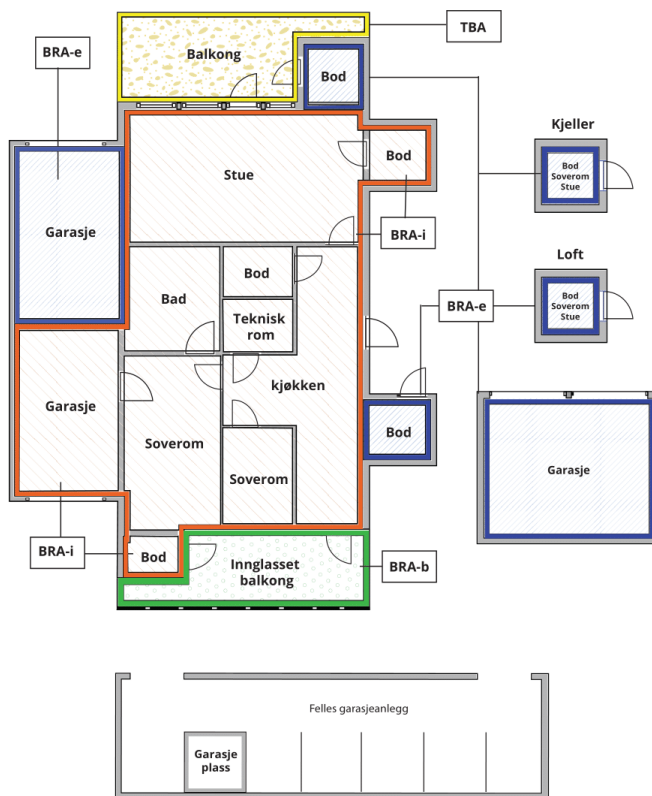
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	32	5		37	18
2. etasje	32			32	
SUM	64	5			18
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken	Bod	
2. etasje	Soverom, soverom 2, bod, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse er større enn på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Eirik Sande Lervik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	59	255		0	1746.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyvollveien 2

Hjemmelshaver

Visteveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VISTEVEIEN BORETTSLAG	984638159			Heide Mathias Simonsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er etablert på Randaberg

Adkomstvei

Via offentlig vei/gate

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, belegningsten og terrasse i tillegg til utvendig bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»



Adresse

Nyvollveien 2, 4070 RANDABERG

Dato for energimerking

09.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309739

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

21669121

Gårdsnummer

59

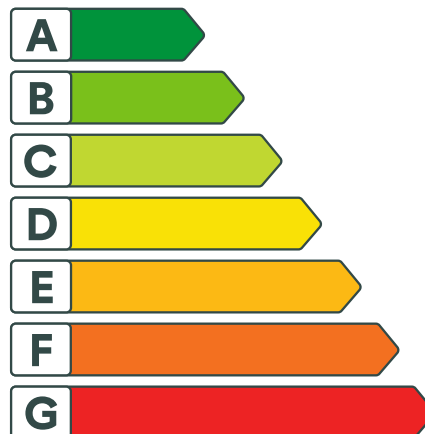
Bruksnummer

255

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2003

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

151,76 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

136,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 750 kWh



Nyvollveien 2, 4070 RANDABERG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nyvollveien 2, 4070 RANDABERG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Nyvollveien 2, 4070 RANDABERG

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nyvollveien 2	Nyvollveien 2	

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?

Desember 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.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Heide, Mathias Simonsen

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra varmtvannsbereder. Her va hele kjølkken og vegg bak kjøkken ute for skjekk. Samt gulv ble skiftet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet toalett

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

Beskriv feilen og omfanget

Gammel skade i vinduskarmer

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
- 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

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 79054035

Egenerklærings skjema

Name

Mathias Simonsen Heide

Date

2026-06-08

Identification



Mathias Simonsen Heide



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mathias Simonsen Heide

08/06-2026
00:12:49

BankID OIDC
High

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Visteveien Borettslag. Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Den digitale ekstraordinære generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 27.01 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 29.01 klokken 09.00.

Avstemmingsperioden starter onsdag 29.01 klokken 14.00 og avsluttes fredag 31.01 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 27.01.2025, kl. 09:00

Digitalt på Min Side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Montering av varmpumpe

3 Vedtektsendring

4 Valg av styreleder for 1 år

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret

Visteveien Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Christer Ravnås velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Mathias Simonsen Heide velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak: Til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Montering av varmpumpe

Styret har arbeidet med et forslag om å montere varmpumper på borettslagets fasade, og i den enkelte andel. For å kunne tilby andelseierne dette, må generalforsamling først beslutte hvorvidt varmpumper tillates eller ikke.

Dersom montering av varmpumpe blir godkjent av generalforsamling, må den enkelte andelseier likevel sende søknad til styret.

For at styret skal ha størst mulig likebehandling av søknader, samt sikre at varmpumpene er til minst mulig sjenanse for andre beboere, har styret altså valgt å utarbeide felles retningslinjer for dette utstyret. 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 andelshaver.

Utkast til retningslinjer er vedlagt innkallingen. Disse signeres av andelseier ved innlevering av søknad.

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.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at andelseiere kan sette opp varmpumpe basert på vedlagte «Retningslinjer for varmpumper mv.». Retningslinjer signeres av andelseier ved innlevering av søknad til styret om varmpumpe.

3. Vedtektsendring

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.

Rent praktisk foreslås nye punkt under 4-1 i vedtektene som lyder slik:

- *Alle tiltak på borettslagets fasade og fellesareal (f. eks varmepumper og solskjerming) krever skriftlig søknad til styret. Styret skal godkjenne tiltaket og arbeidet før dette påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette kreves, har løpende vedlikeholdsplikt for tiltaket samt ansvar for at montering/demontering blir gjort forskriftsmessig.*
- *Det følger av vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 31.01.2025 at det er tillatt å installere varmepumpe. Installasjon av varmepumpe skal likevel søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer.*

Selv om varmepumper er det sentrale i denne saken, så åpner vedtektene med denne formulering for at også andre installasjoner som andelseiere ønsker på laget sin fasade er søknadspliktig til styret.

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

Vedtak nr. 2 trenger 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Punkt under 4-1 (6) og (7) i vedtektene endres til:

- *Alle tiltak på borettslagets fasade og fellesareal (f. eks varmepumper og solskjerming) krever skriftlig søknad til styret. Styret skal godkjenne tiltaket og arbeidet før dette påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette kreves, har løpende vedlikeholdsplikt for tiltaket samt ansvar for at montering/demontering blir gjort forskriftsmessig.*
- *Det følger av vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 31.01.2025 at det er tillatt å installere varmepumpe. Installasjon av varmepumpe skal likevel søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer.*

4. Valg av styreleder for 1 år

Christer Ravnås skal flytte ut av borettslaget og ønsker ikke være styreleder lenger.

Kandidater bes melde seg i høringsperioden til styret på e-post
visteveienborettslag@styretmitt.no eller styrets rådgiver tone.goa@bate.no innen onsdag
29.01. kl. 08.59.

Retningslinjer for varmepumper for Visteveien borettslag

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og må godkjennes av styret på forhånd. 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. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmepumpen.
3. Varmepumpemodell på både inne- og utedel.
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 ikke frembringe mer støy utendørs 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 anviser 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 og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne. Dette gjelder også skader eller lignende 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 bekostes av andelseier.
- Ved fjerning av varmepumpe må andelseier sørge for 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:

Protokoll

Ekstraordinær generalforsamling i Visteveien Borettslag.
Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden 27.01.2025-31.01.2025 via Min Side.
Det var totalt 6 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Christer Ravnås ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:

Mathias Simonsen Heide ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Montering av varmpumpe

Styret har arbeidet med et forslag om å montere varmpumper på borettslagets fasade, og i den enkelte andel. For å kunne tilby andelseierne dette, må generalforsamling først beslutte hvorvidt varmpumper tillates eller ikke.

Dersom montering av varmpumpe blir godkjent av generalforsamling, må den enkelte andelseier likevel sende søknad til styret.

For at styret skal ha størst mulig likebehandling av søknader, samt sikre at varmpumpene er til minst mulig sjenanse for andre beboere, har styret altså valgt å utarbeide felles retningslinjer for dette utstyret. 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 andelshaver.

Utkast til retningslinjer er vedlagt innkallingen. Disse signeres av andelseier ved innlevering av søknad.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med 2/3 flertall at andelseiere kan sette opp varmpumpe basert på vedlagte «Retningslinjer for varmpumper mv.». Retningslinjer signeres av

andelseier ved innlevering av søknad til styret om varmepumpe.

3. Vedtektsendring

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med 2/3 flertall endring av vedtektene med nye pkt. 4-1 (6) og (7).

Punkt under 4-1 (6) og (7) i vedtektene endres til:

- *Alle tiltak på borettslagets fasade og fellesareal (f. eks varmepumper og solskjerming) krever skriftlig søknad til styret. Styret skal godkjenne tiltaket og arbeidet før dette påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette kreves, har løpende vedlikeholdsplikt for tiltaket samt ansvar for at montering/demontering blir gjort forskriftsmessig.*
- *Det følger av vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 31.01.2025 at det er tillatt å installere varmepumpe. Installasjon av varmepumpe skal likevel søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer.*

4. Valg av styreleder for 1 år

Christer Ravnås skal flytte ut av borettslaget og ønsker ikke være styreleder lenger.

Kandidater bes melde seg i høringsperioden til styret på e-post visteveienborettslag@styretmitt.no eller styrets rådgiver tone.goa@bate.no innen onsdag 29.01. kl. 08.59.

Vedtak:

Ingen personer meldte seg. Det ble ikke valgt ny styreleder.

Protokoll ekstraordinært møte for Visteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christer Ravnås (sign.)	06.02.2025
Protokollvitne	Mathias Simonsen Heide (sign.)	19.02.2025

Vedtekter

for

Visteveien borettslag org nr 984 638 159

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. juni 2002. Endret den 5. juli 2017. Sist endret 31.januar 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Visteveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseiere bolig og gi dem bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Randaberg kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Bate Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) 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 Randaberg kommune rett til å eie inntil 20 % 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, likevel med de begrensninger som følger av punkt 2 og 3.
- (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 og 3 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier har Randaberg kommune forkjøpsrett dersom vilkårene i punkt 2 er oppfylt.

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 tiltak på borettslagets fasade og fellesareal (f. eks varmpumper og solskjerming) krever skriftlig søknad til styret. Styret skal godkjenne tiltaket og arbeidet før dette påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette kreves, har løpende vedlikeholdsplikt for tiltaket samt ansvar for at montering/demontering blir gjort forskriftsmessig.

(7) Det følger av vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 31.01.2025 at det er tillatt å installere varmpumpe. Installasjon av varmpumpe skal likevel 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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden har oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har tilgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (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 § 518.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 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. Randaberg kommune har rett til å oppnevne et styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket 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 framtreende 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.

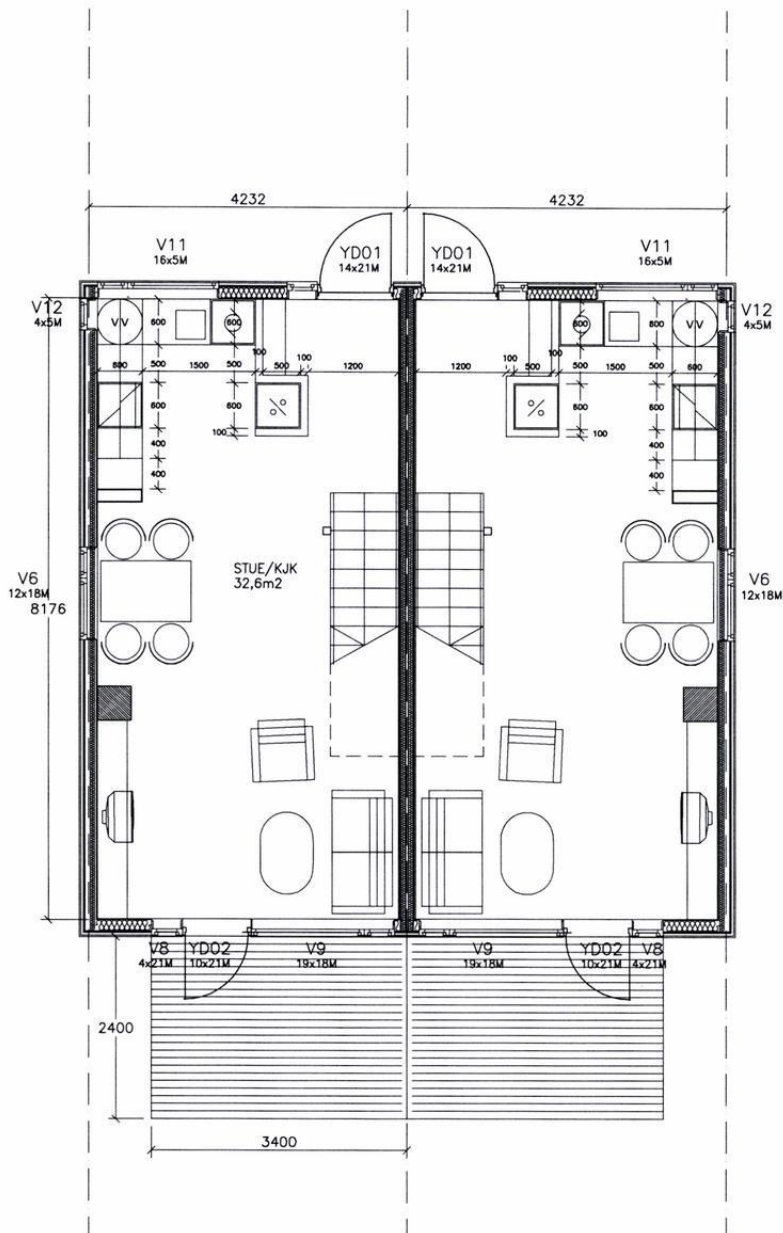
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Bate Boligbyggelag etter forutgående uttalelse fra Husbanken og Randaberg kommune, jf borettslagslovens § 7-12:

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

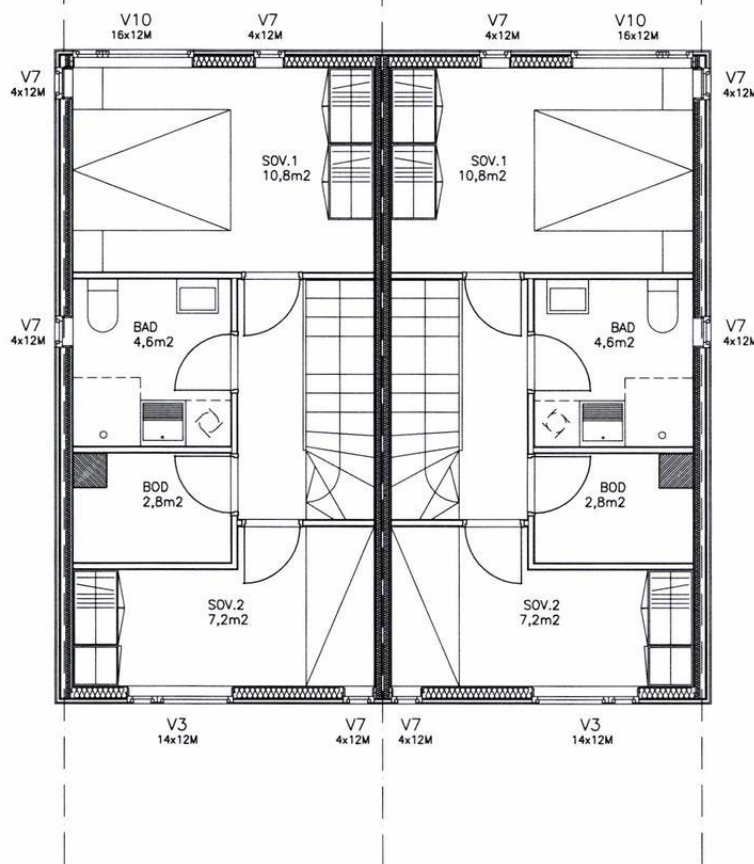
11-2 Forholdet til borettslovene

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.

1.ETG.



2.ETG.



RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

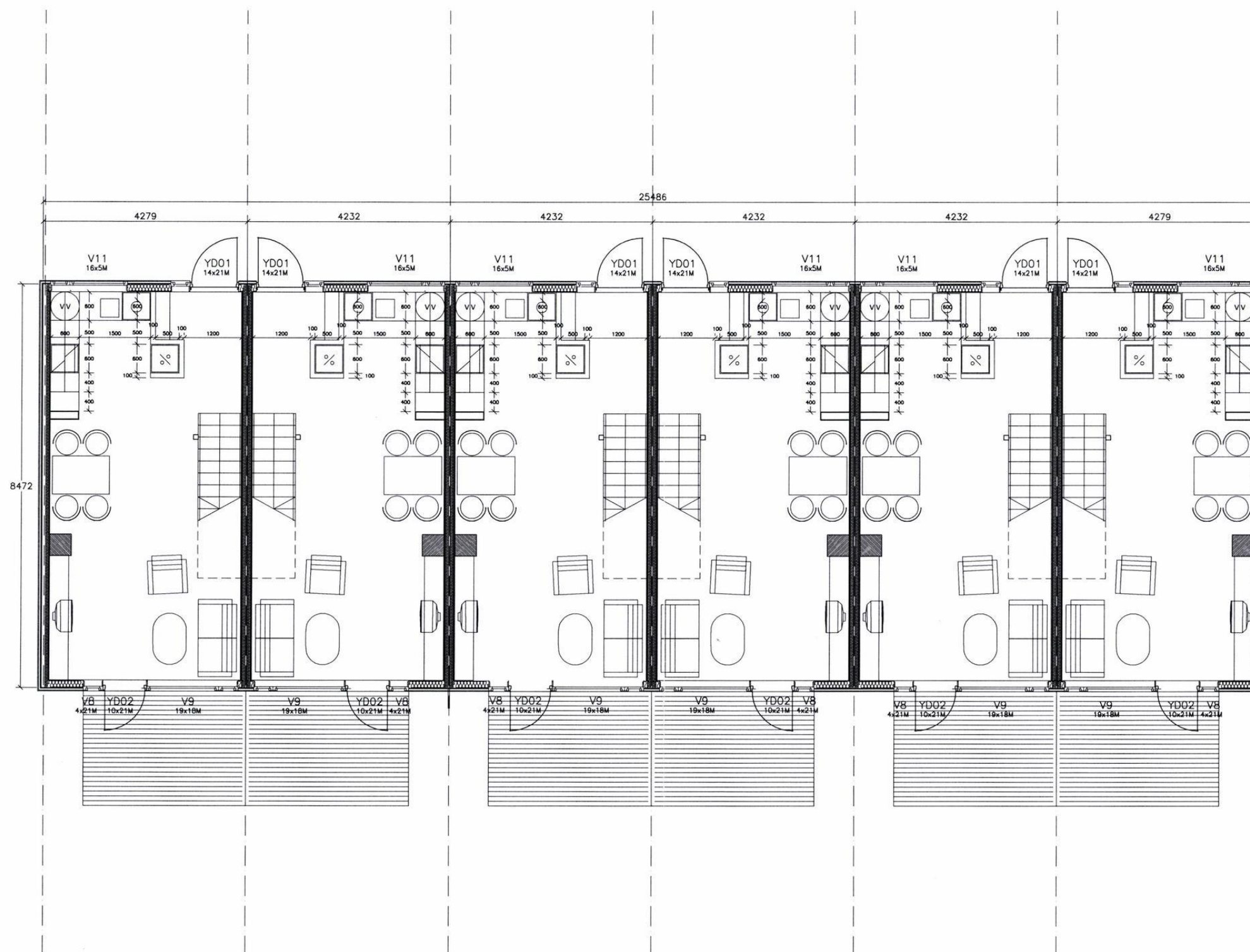
GODKJENT

SAK NR. 027/02 4/9-02
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.

U. Sande

A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER	RANDABERG KOMMUNE	DATO 25.02.02
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS		TEGNET AV i.egge
TITTEL	PLANER BYGG A		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	TEGN.NR. 382-101
			REV: A

Vedlegg E1



 RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

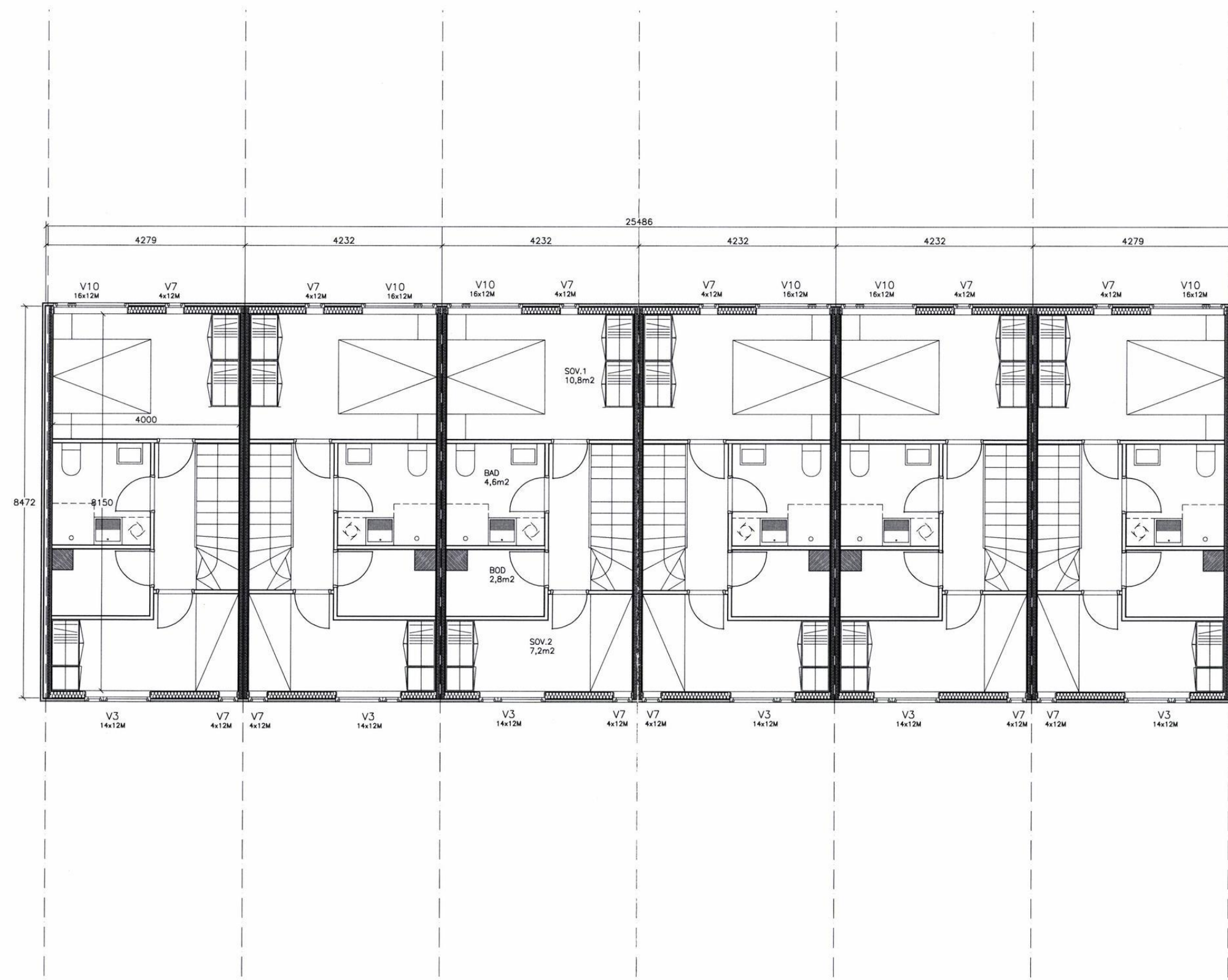
GODKJENT

SAK NR. 0271/02 4/9-02

Vilkår i sakutskrift må etterkommes.

U. Sande

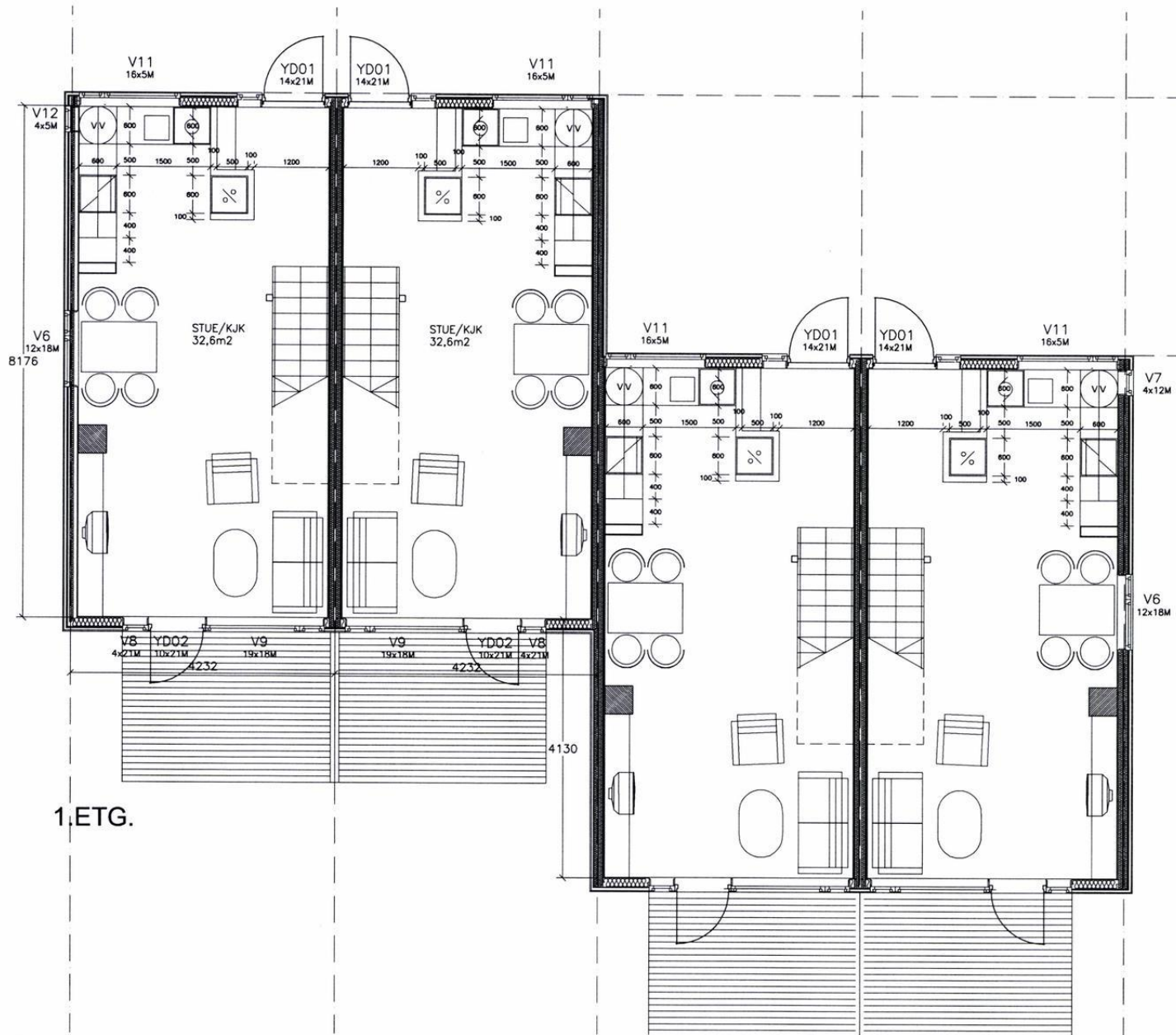
A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER RANDABERG KOMMUNE		DATO
BYGGHERR	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS		TEGNET AV
TITTEL	PLAN BYGG B - 1.ETG.		MÅL
	ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	REV:
	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	382-102 A



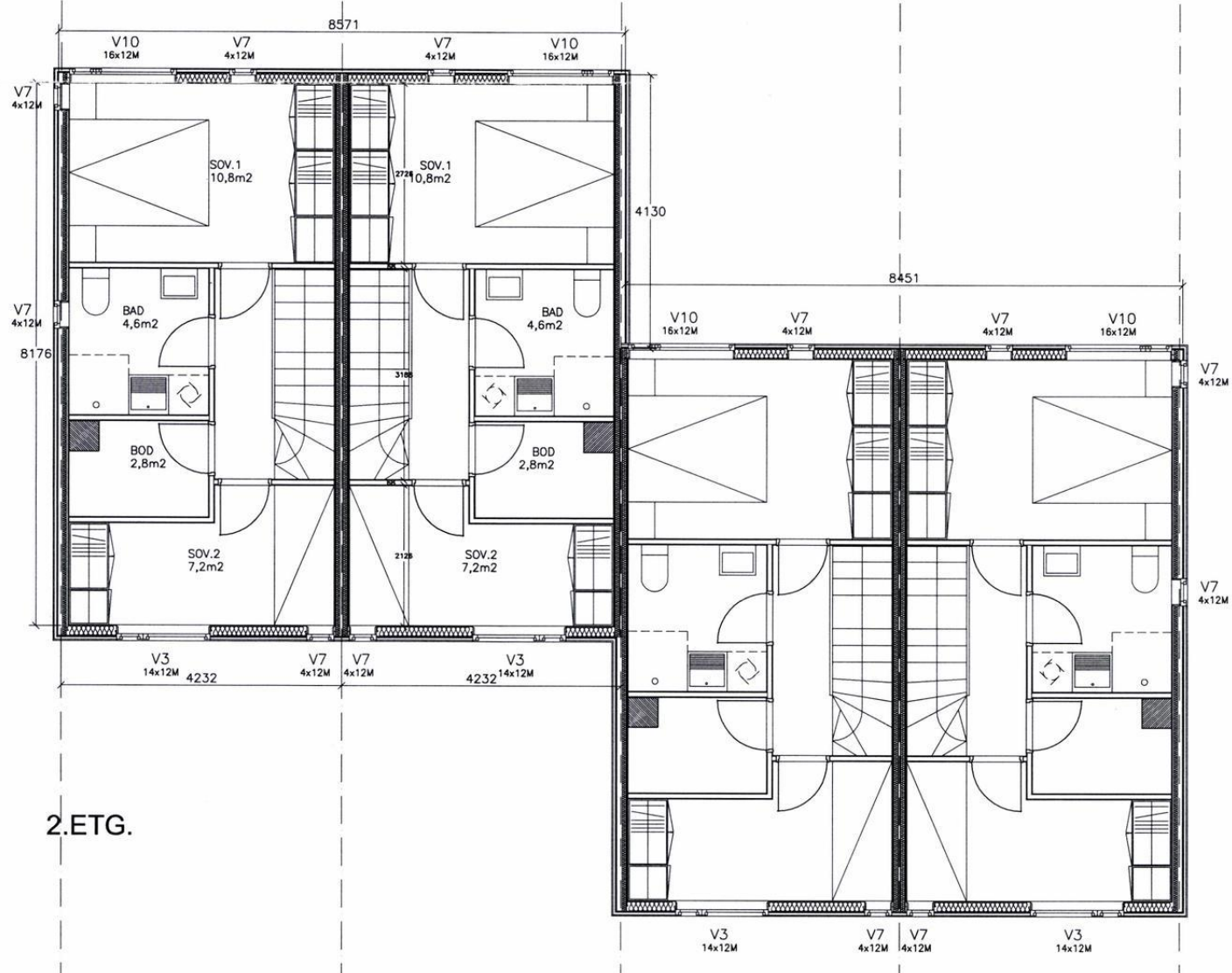
RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT
SAK NR. 0271/02 4/9-02
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.
U. Sande

A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	I.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER RANDABERG KOMMUNE		DATO 25.02.02
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS		TEGNET AV i.egge
TITTEL	PLAN BYGG B - 2.ETG.		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. 382-103	REV. A
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



1. ETG.



2. ETG.

RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

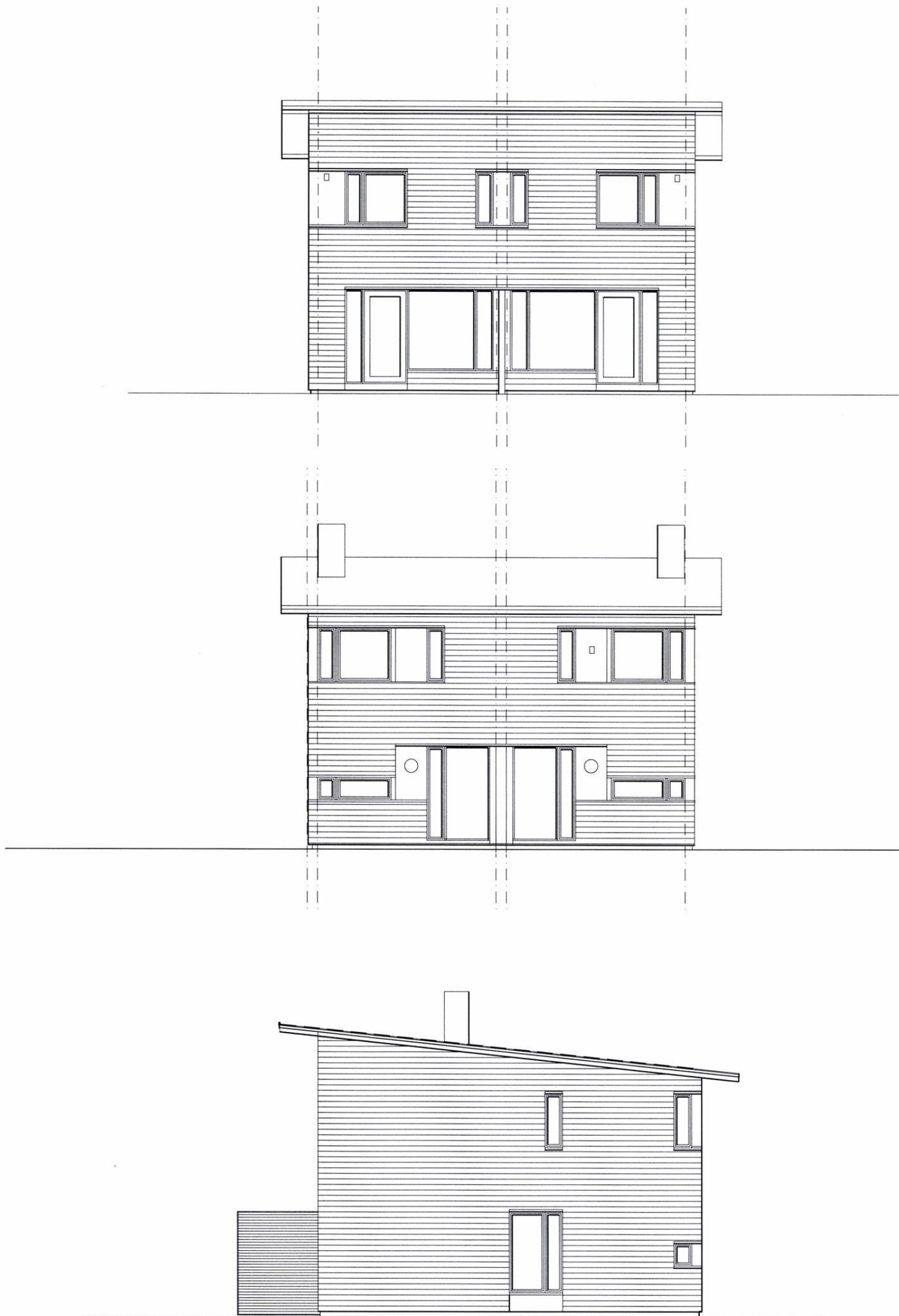
GODKJENT

SAK NR. 0271/02 4/19-02
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.

U. Sande

A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER	RANDABERG KOMMUNE	
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS		DATO 25.02.02
TITTEL	PLANER BYGG C		TEGNET AV i.egge
ARKIPARTNER AS			MÅL 1:100
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 52 95 95 FAX: 51 52 17 16	TEGN.NR. 382-104
			REV: A

Vedlegg E4



RANDABERG KOMMUNE
Awd. byggesak

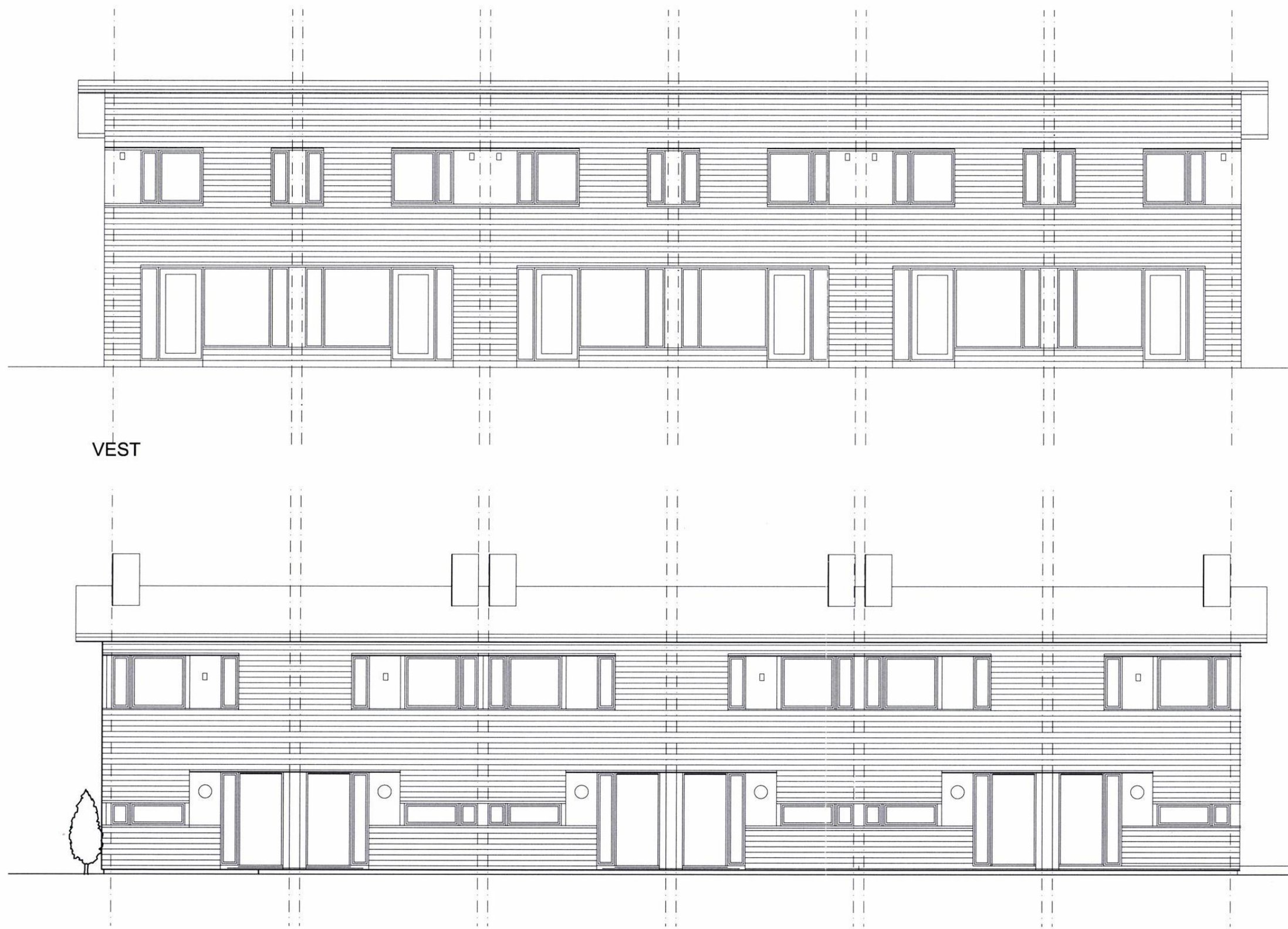
GODKJENT

SAK NR. 0271/02 4/9-02
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.

U. Sande

A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER RANDABERG KOMMUNE	DATO	25.02.02
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS	TEGNET AV	i.egge
TITTEL	FASADER BYGG A	MÅL	1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.	382-110
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	REV: A

Vedlegg E-5



VEST

ØST

 RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT

SAK NR. 027/02 4/9-02
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.

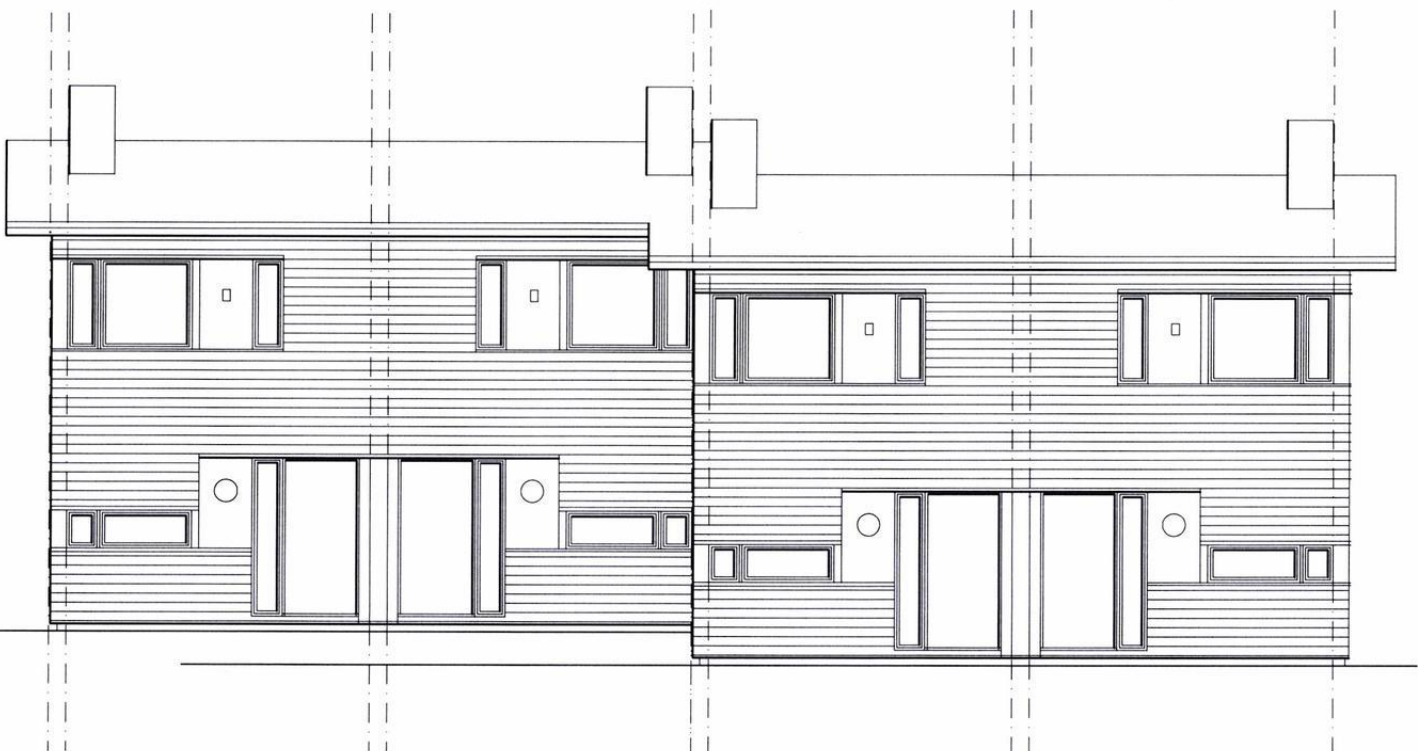
U. Sande

A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER RANDABERG KOMMUNE	DATO	25.02.02
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS	TEGNET AV	i.egge
TITTEL	FASADER BYGG B	MÅL	1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.	382-111
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	REV: A

Vedlegg E7



SYD



NORD



ØST

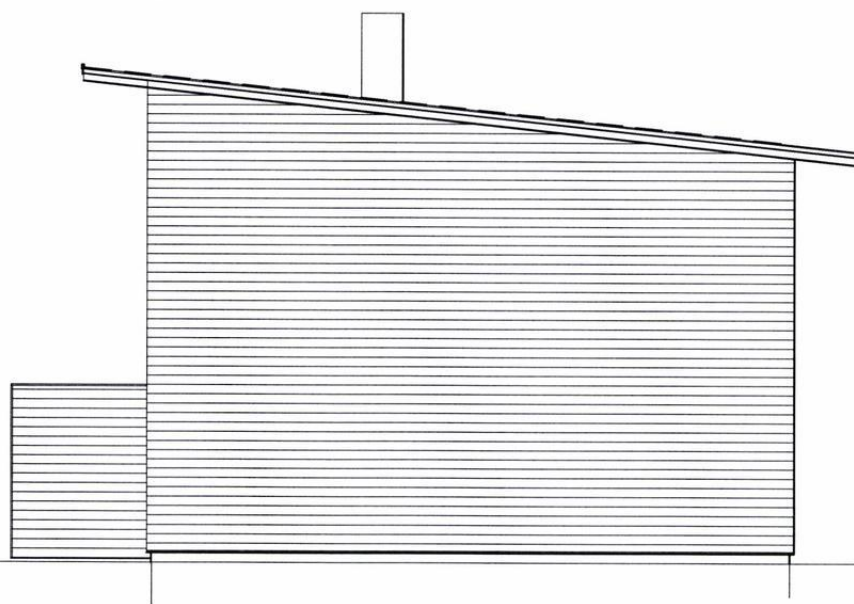


VEST

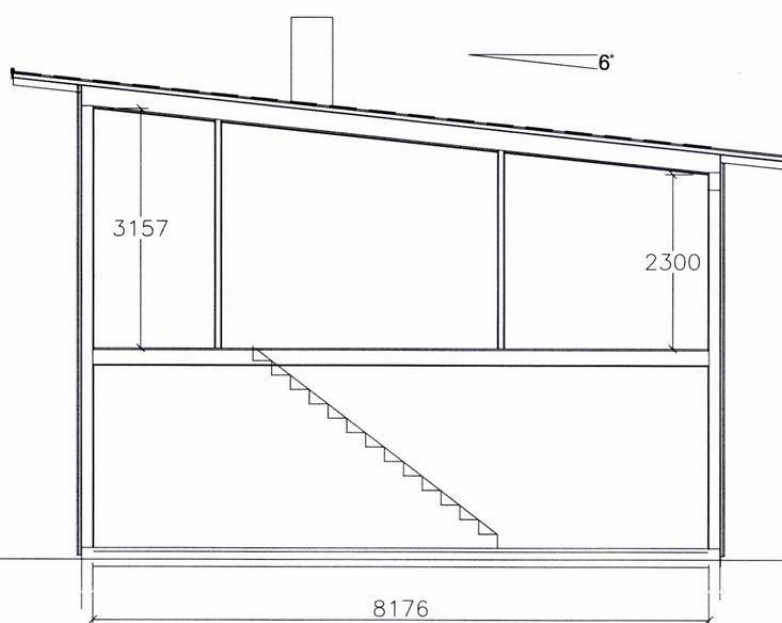
RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT
SAK NR. 0271/02 4/9-02
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.
U. Sande

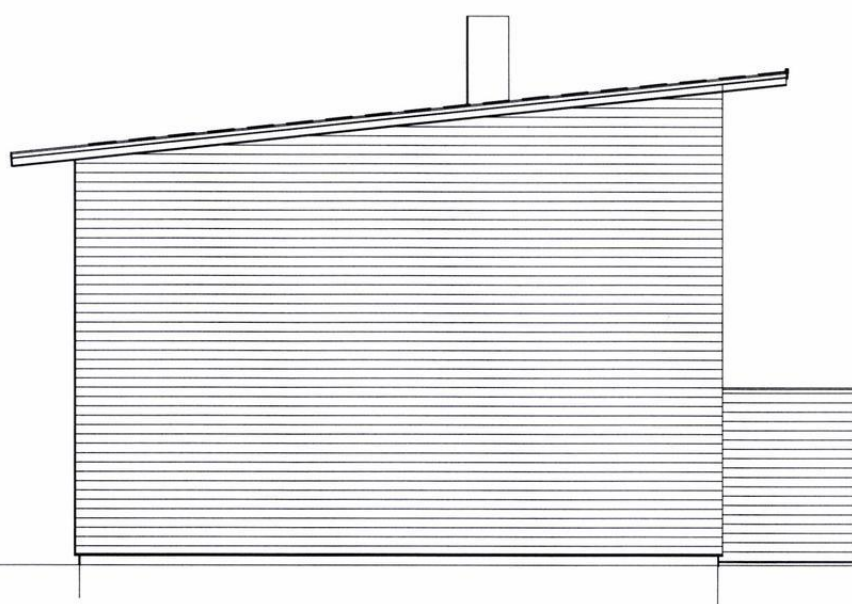
A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER RANDABERG KOMMUNE	DATO	25.02.02
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS	TEGNET AV	i.egge
TITTEL	FASADER BYGG C	MÅL	1:100
	ARKIPARTNER AS	TEGN.NR.	382-113
	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	REV: A



SYD



SNITT



NORD

RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT

SAK NR. 0271/02 4/a-02
Vilkår i saktskrift må etterkommes.

U. Sande

A	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	21.06.02	i.e
REV.	ENDRING	DATE:	SIGN.
PROSJEKT	UNGDOMSBOLIGER RANDABERG KOMMUNE	DATE	25.02.02
BYGGHERRE	REAL PROSJEKTUTVIKLING AS	TEGNET AV	i.egge
TITTEL	FASADER OG SNITT BYGG B	MÅL	1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR.	382-112
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	REV:	A

Vedlegg E8

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 08.06.26 Side 1 av 2

Visteveien Borettslag	Vår ref.:	204/1
Nyvollveien 2	Type:	Borettslag
4070 RANDABERG	Eiere:	Mathias Simonsen Heide
Organisasjonsnr: 984 638 159	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 421

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

7 421

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	323 423	Gjeld siste årsoppg.:	341 697
Klient ajourf. lån:	3 881 082,16	Klient gj. s. årsoppg.:	4 100 375

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13545230 8, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 08.06.2026: 3 331 448

Andel av saldo: 277 621

Første termin/første avdrag: 31.05.2004 (siste termin 30.11.2033)

termin mai og november

Lånenummer: 16365466355, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 08.06.2026: 549 634

Andel av saldo: 45 803

Første termin/første avdrag: 28.06.2022 (siste termin 28.03.2030)

Overflatebehandling, infrastruktur el-bil

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bernhard Mitchell Thomassen

Adresse: Nyvollveien 10

Postnr/-sted: 4070 RANDABERG

Telefon: Mob.: 45257742

E-post: visteveienborettslag@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.06.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 029	Gjeld:	341 697	Andre inntekter:	1 350
		Utgifter:	17 363		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	100 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2003

Gårds/bruksnr: 59/255

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 08.06.26 Side 2 av 2

Visteveien Borettslag	Vår ref.:	204/1
Nyvollveien 2	Type:	Borettslag
4070 RANDABERG	Eiere:	Mathias Simonsen Heide
Organisasjonsnr: 984 638 159		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekke, ungd.bolig

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562762
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.06.2003	Første innflytting:	16.06.2003
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	65
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Rekkehus. 3-roms 65 m2 BRA
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Ta kontakt med selger for mer informasjon.
- Dyrehold tillatt mot signert erklæring om dyrehold. Kontakt styret for informasjon.
- Randaberg kommune har vedtektsfestet forkjøpsrett (må melde seg innen fristen som alle andre medlemmer)
- Låneoptak i DNB våren 2022 gjelder overflatebehandling av bygningsmasse.
- 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.



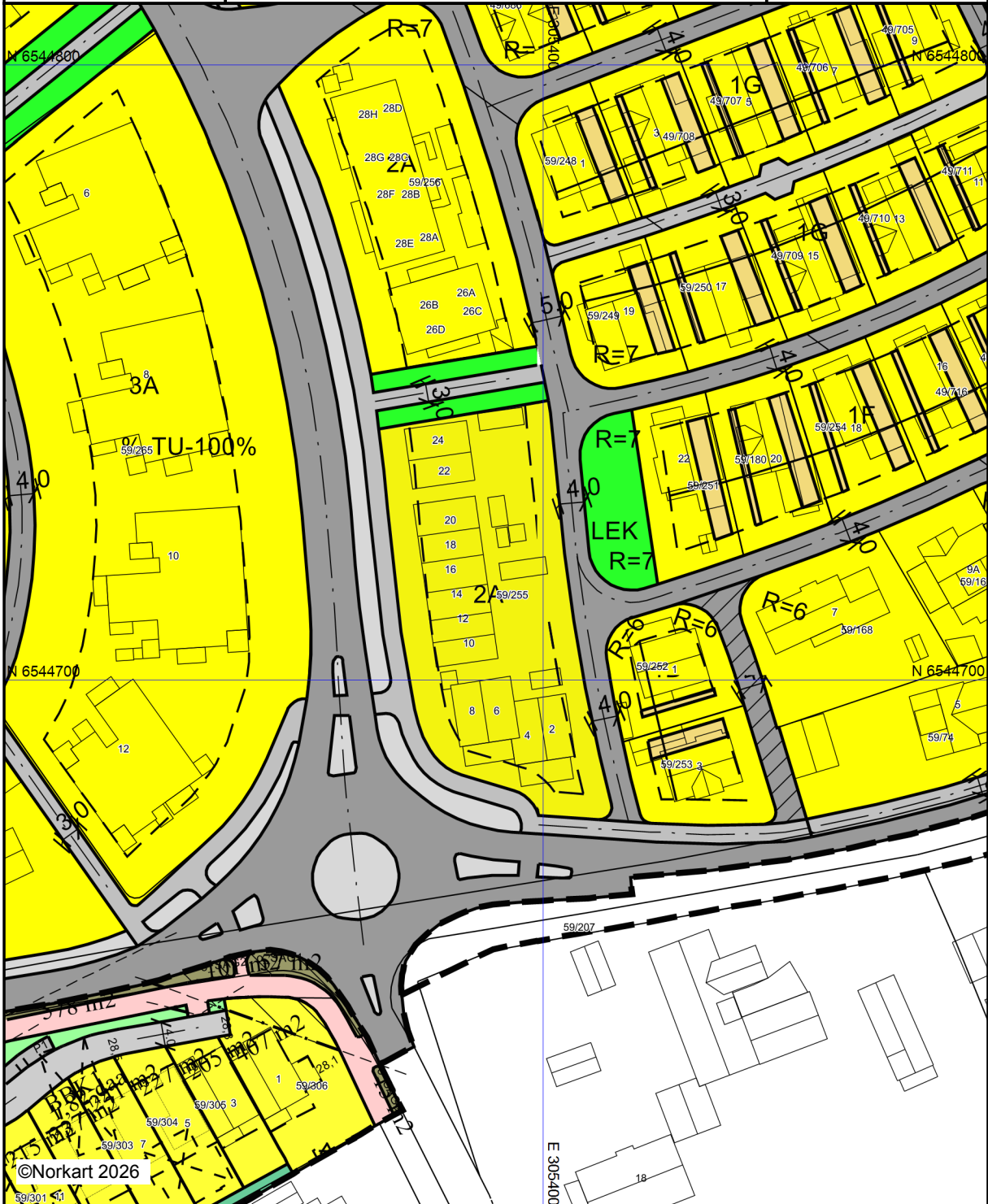
Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/255
Adresse: Nyvollveien 2
Utskriftsdato: 07.06.2026
Målestokk: 1:1000

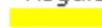
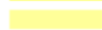


UTM-32






Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

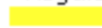

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

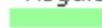
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Parkering


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

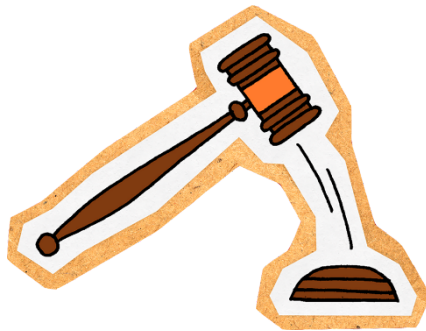
Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Visteveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Visteveien 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.

Onsdag 26.03.2025, kl. 19:00

Digitalt møte (styret arrangerer)

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 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Visteveien 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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 24 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Innstilling av kandidater til styret

Forslag til vedtak:

Bernhard Mitchell Thomassen velges som styreleder for perioden 2025-2027.

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

204 Visteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		996 624	996 624	996 653
Lading el-bil		4 130	7 395	4 000
Sum inntekter		1 000 754	1 004 019	1 000 653
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	27 384	27 384	27 384
Avskrivninger	5	29 234	29 234	0
Forretningsførerhonorar		24 996	31 206	25 000
Tilleggstjenester forretningsfører		24 848	21 776	19 200
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 400
Drift og vedlikehold	3	105 137	132 851	106 600
TV og/eller internett		89 856	86 256	90 600
Forsikringer		41 954	36 893	39 800
Kommunale avgifter		125 462	125 399	150 000
Energi/strøm		15 268	18 010	21 000
Kontingent Boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Administrasjonskostnader		7 293	3 986	3 100
Sum kostnader		503 634	524 514	494 684
Driftsresultat		497 120	479 505	505 969
Finansielle poster				
Renteinntekter		33 174	28 487	18 000
Rentekostnader		232 267	178 761	229 318
Netto finanskostnader		199 093	150 274	211 318
Resultat	4	298 027	329 231	294 651

204 Visteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	872 310	872 310
Bygninger	5	10 659 690	10 659 690
Andre driftsmidler	5	70 648	99 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 602 648	11 631 882
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 283	54 246
Forskuddsbetalte kostnader		43 649	37 957
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		675 445	805 120
Sum omløpsmidler		728 377	897 324
SUM EIENDELER		12 331 025	12 529 205

204 Visteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		6 462 347	6 164 320
Sum egenkapital	6	6 463 547	6 165 520
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	3 878 926	4 218 936
Pant- og gjeldsbrev lån	7	697 716	808 321
Borettsinnskudd		1 200 000	1 200 000
Sum langsiktig gjeld		5 776 642	6 227 257
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 921	14 043
Leverandørgjeld		65 696	64 827
Påløpne renter		15 899	14 369
Annen kortsiktig gjeld		-4 680	43 189
Sum kortsiktig gjeld		90 836	136 429
Sum gjeld		5 867 478	6 363 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 331 025	12 529 205

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Christer Ravnås
Styreleder

Bernhard Mitchell Thomassen
Styremedlem

Raymond N. Michaelsen
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	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	3 384
Sum personalkostnader	27 384	27 384

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
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	73 060	86 220
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 077	34 544
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 462
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	10 625
Sum	105 137	132 851

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	298 027	329 231
Avdrag på lån	-450 615	-456 431
Tilbakeføring av avskrivning	29 234	29 234
Endring disponible midler	-123 355	-97 967
Omløpsmidler	728 377	897 324
Kortsiktig gjeld	90 836	136 429
Disponible midler	637 541	760 895

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Bygninger	Tomter	Terrassemarkiser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	146 168	10 527 690	872 310	132 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	146 168	10 527 690	872 310	132 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	75 520	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 648	10 527 690	872 310	132 000
Årets avskrivninger :	29 234	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2003	2003	2010
Antatt levetid i år :	5			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 200	0	1 200
Egenkapital	6 462 347	298 027	6 164 320
Sum Egenkapital	6 463 547	298 027	6 165 520

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Husbanken
Formål:	Overflatebehandling, infrastruktur el-bil	
Lånenummer:	16365466355	13545230 8
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2004
Rentesats:	5.80 %	4.705 %
Betingelser:	Ihht brev fra DNB	
Beregnet innfridd:	28.03.2030	30.11.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	10 200 000
Lånesaldo 01.01:	808 321	4 218 936
Avdrag i perioden:	110 605	340 010
Lånesaldo 31.12:	697 716	3 878 926
Saldo 5 år frem i tid:	38 224	1 922 730

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 5 776 642 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 11 602 648.

Resultat og balanse med noter for Visteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Visteveien Borettslag

Styreleder	Christer Ravnås (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Raymond N. Michaelsen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Bernhard Mitchell Thomassen (sign.)	03.03.2025



Til generalforsamlingen i Visteveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Visteveien 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 regnskapestimatene 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

2025-03-03 16:04:32 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.

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

