



aktiv.

Springarstien 18, 4021 STAVANGER

**Haugtussa-Flott oppusset  
rekkehus med luftig og  
barnevennlig beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

## Monica Thomassen

**Mobil** 415 19 615

**E-post** monica.thomassen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

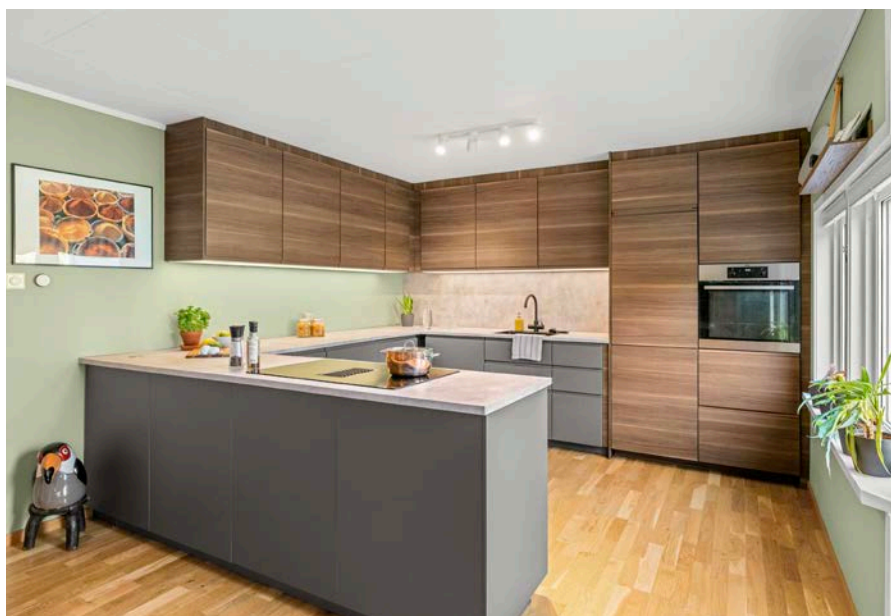
**Prisant.:** Kr 5 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 291 201,-  
**Omkostn.:** Kr 9 371,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 600 572,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 454,-  
**Selger:** Martin Mørk Schau

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 136/143 kvm  
**Tomtstr.:** 86188 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 71  
**Andelsnr.:** 18  
**Oppdragsnr.:** 1413260040

# Haugtussa-Flott oppusset rekkehus med luftig og barnevennlig beliggenhet

Flott oppusset rekkehus med luftig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til barnehager og skoler.

- to bad
- stort kjøkken med god plass til spisebord
- stor nylagt terrasse ut fra kjøkken
- romslig familiebolig
- gode vindusflater som slipper inn mye dagslys
- bra med lagringsplass
- carport
- Kort vei til nye UIS og SUS
- gode bussforbindelser
- nærhet til flotte turområder



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	143
Budskjema .....	154

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 50 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 68 kvm

BRA-e: 7 kvm

2. etasje

BRA-i: 68 kvm

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

50 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Treterrasser er grovt oppmålt. Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 08.05.26.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

86188 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et etterspurt og attraktivt område. Det er et etablert nabolag med en kombinasjon av leiligheter, delte boliger samt eneboliger.

Her har man store grøntområder rundt samt flotte turområder som Sørmarka, Mosvannet og ikke minst den fine turløypen langs Hafrsfjorden. Kort vei til UIS og nye SUS.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, boligblokk, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage

Haugtussa barnehage (1-5 år)

Satelitten barnehage (1-5 år)

Madlavoll barnehage (1-5 år)

Skole

Madlavoll skole (1-7 kl.)

Tjensvoll skole (1-7 kl.)

Madlamark skole (1-10 kl.)

Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)

Gosen skole (8-10 kl.)

Wang Toppidrett Stavanger

St. Svithun videregående skole

Fritid

Satelitten balløkke. Ballspill

Folkeveiseveien balløkke. Ballspill

MOVA Tjensvoll

SATS Madla

### **Skolekrets**

Madlavoll skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Jernalderveien. Linje 4, N85 0.4 km

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 4 km

Tog: Paradis stasjon. Linje L5 3.9 km

Fly: Stavanger Sola

### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget ved bruk av drone.

Nedløp i aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvedig aluminiumsbekledning.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasseplattning ved inngangspartiet og ut fra stue.

Utvendige trapper i tre.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 08.05.26.

## **Innhold**

1. etasje: entrè,bod, bad, soverom, spisestue/kjøkken, utvendig bod og skap til bereder.

2. etasje: soverom, soverom 2(ikke byggemeldt), bad, stue.

## **Standard**

Flott oppusset rekkehus med god standard. Planløsningen er god og gir en fin flyt i bruken. Boligen er super for barnefamilier med sin uforming og ikke minst beliggenheten ut mot grøntområdet.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 08.05.26.

### **Innvendig**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### **Våtrom**

#### **Bad 1. etasje**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 4 mm fal på gulv fra dør til sluk, det er ikke registrert oppbrett på membran ved dør. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det kan se ut som fliser er lagt på originalt vinybelegg som membran. Der er synlig et gult belegg som er ført ned bak klemring i sluk. Ut fra denne registreringen anbefaler renovering av baderommet og oppgradering til dagens standard på våtrom og tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt og er etablert med lite eller ikke fall til sluk, flatt gulv . Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. er plassert i bod ved inngangsdør. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

## Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Naturlig drenering under bygget som er fra 1975. Bygget er oppført på søyler/fundamenter i betong/murkonstruksjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG-UI.

## Forhold som har fått TG2:

Utvendig

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt behov for vedlikehold og fare for skader på veggkonstruksjonen over tid.

## Innvendig

### 1.etasje-bad-overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 4 mm fall på gulv fra dør til sluk, det er ikke registrert oppbrett på membran ved dør.

#### Beskrivelse

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppbrett på membran ved dør for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre vannskader. Manglende fall og oppbrett øker risikoen for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

### 1.etasje-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det kan se ut som fliser er lagt på originalt vinybelegg som membran. Der er synlig et gult belegg som er ført ned bak klemring i sluk. Ut fra denne registreringen anbefaler renovering av baderommet og oppgradering til dagens standard på våtrom og tettesjikt.

#### Beskrivelse

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det anbefales å renovere baderommet og oppgradere sluk og tettesjikt til dagens standard for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran og sluk har økt risiko for svikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer.

### 1.etasje-bad-ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

### 2.etasje-bad-overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Beskrivelse

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

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 2.etasje-bad-overflater Gulv

Gulvet er flislagt og er etablert med lite eller ikke fall til sluk, flatt gulv . Rommet har elektriske varmekabler.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader. Bom i fliser bør

utbedres for å forhindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet. Manglende fall og bom i fliser kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

#### 2.etasje-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Smøremembraner påført over klemring, dette gjør at man ikke kan kontrollere om mansjett/membran er ført ned og klemt under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det bør utføres utbedringer slik at mansjett/membran føres korrekt ned og klemmes under klemring. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

#### 2.etasje-bad-ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. er plassert i bod ved inngangsdør.

#### Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG-IU:

Utvendig

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med

#### Taktekking

#### Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendig

#### Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres bedre adgang til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres. Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.

Informasjon over er hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 08.05.26.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Informasjon under er gitt av selger.

2018 - Stue og kontor/soverom i andre etasjen ut mot fellesareal ble totalrenovert.

- Alt elektrisk ble lagt skjult . Det ble slått opp vegger, etterisolert ut, og lydisolert mot

nabo på nordsiden. Vegg mellom kontor/soverom og stue ble delvis revet ned og gjenoppbygd for å endre fra dobbel glassdør til enkel dør soveromsdør. Og isolert.

- Tak er skiftet ut og gammelt tak ble revet. Det var, og er igjen, bygd tak på tak fra original taket.

- Installert to soner med spotter i stue.

- Alt gulv er byttet ut med parkett av eik.

- Det er også dratt 2 internett kontakter for å modernisere boligen slik at tv og eventuelt MESH nett kan kobles direkte i internett fra boden.

- Stolper ble kledd inn

2019 - Soverom 2 med en gang til venstre opp trappen

- Fikk lagt skjult strøm.
- Byttet gulv, tak og vegger. Ble her lagt veggplater direkte oppå eksisterende vegg for ekstra isolasjon og skjule strømkabler.
- Alle tre dører oppe ble byttet ut med nye dører.

2020 - Nytt kjøkken nede.

- Rørlegger inne for å forlenge vannrør til vask og oppkobling av vaskemaskin.
- Vegg revet mellom soverom 4 og kjøkken. Dør utvidet i soverom 4 og kjøkken dør fjernet.
- Ny strøm lagt.
- Alt nye hvitevarer.
- Ny belysning
- Nye vegger, gulv og tak.

2021 - Ferdigstilte gang nede etter oppussingen av kjøkkenet året før.

- Nytt tak, veggplager på veggene

2022 - Ny terrasse på framsiden av huset.

- Ny terrasse ble bygget på framsiden, alt gammelt ble kastet og gjenoppbygd med nye materialer + plantekasser.
- Beplantning.
- Reparasjon av trapp og platå ved inngangsparti ble foretatt i samme perioden.
- Nytt rør til takrenne over inngangsparti ble lagt og har i dag utfall på asfalt ut mot kumlokk ved fellesområde.

2023 - Oppussing av hovedsoverom nede og bad.

- Hovedsoverom nede rett innenfor inngangsparti ble bygget om med nytt gulv, vegger og tak. All strøm ble trukket på ny og lagt skjult her også.
- Nytt tak og lampe/spotter på bad.
- Ble byttet spotter og tak på bad oppe, med ny strømledning mellom spottene.
- Nede ble det byttet tak og fikset med strøm.
- Borettslaget sørget for kontroll av kledning, utskiftning ved behov og maling av fasaden.

2024 - Trapp ble pusset opp og lagt trappetrinn tepper.

2026 - Ny terrasse bak med plantekasse for å matche fremsiden, utskiftning av lister på bad og alle dører nede

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligselskapet har kollektiv avtale om Fiberaksess via Altibox inkludert i felleskostnadene. Kanalpakke bestilles/betales individuelt.

### **Parkering**

Carport

### **Solforhold**

Terrasse mot nordvest

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 92272594

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

#### Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

---

291 201 (Andel av fellesgjeld)

---

5 591 201 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 600 572 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 609 472 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 612 272 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 196 624 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 786 497 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2024.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: Felleskostnader 5 209

Objekt: Tillegg for utbygg ( 11 - 55 ) 245

\*\*\*

Styrehonorar, lønn etc.

Avskrivninger

Forretningsførerhonorar

Tilleggstjenester forretningsfører

Revisjonshonorar

Vaktmestertjenester

Drift og vedlikehold

TV og/eller internett

Renovering

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/strøm

Kontingent Boligbyggelag

Administrasjonskostnader

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 454

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 291 201

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

29.04.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Haugtussa Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

951826014

**Andelsnummer**

18

**Om borettslaget**

- Borettslaget består av 282 boliger i rekkehus
- Carport for alle utenom 1 og 2-rom. Utendørs oppmerkede plasser er til felles bruk for hele borettslaget
- Husdyr tillatt, erklæring til styret underskrives
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Vaktmestertjeneste
- Søkeplikt på alle utvendige bygningsmessige oppføringer/endringer (tilbygg, terrasse, gjerde, tak, hytte/skur, drivhus, mur, varmepumpe m.m.)
- Gjør deg kjent med borettslagets egne ordensregler, styret og annet på hjemmesiden <https://haugtussaborettslag.org/>
- Boligselskapet har kollektiv avtale om Fiberaksess via Altibox inkludert i felleskostnadene. Kanalpakke bestilles/betales individuelt. Kontakt selger for mer informasjon.
- Renoveringsprosjekt 2022-24: Maling og stedsvis skifte av kledning. Lånefinansiert.
- 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.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Haugtussa

Borettslaget Haugtussa ligger i Stavanger kommune og består av 282 enheter.

Boligselskapets organisasjonsnummer er 951826014.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geir Lund  
Styremedlem, Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem, Izumi Sone  
Styremedlem, Øyvind Torjusen  
Styremedlem, Arnstein Even Brekk  
Varamedlem, Hege Reinsnes  
Varamedlem, Tone Tørresdal

Styrets arbeid i perioden:

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Dugnad vår og høst

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Slutføring av rehabiliteringsprosjektet
- Sett på muligheter for bedring i parkeringssituasjonen
- Trafikksikkerhet
- Gjennomføring av 50-års jubileum

HMS-arbeid:

- Videreføring av eksisterende tiltak knyttet til skadedyr
- Fortsette med forbedringstiltak for parkerings- og trafikkutfordringer

Styrets planer fremover

- Ferdigstille skilting
- Vurdere digitalt oppfølgingsverktøy for saker som er igangsatt
- Forbedre informasjonen ut til beboerne
- Oppdatert vedlikeholdsplan vil bli fulgt opp med gjeldende anbefalinger for de neste 2 år

Forsikringsavtale

Borettslaget Haugtussa er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92272594.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16367163643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 30.04.2026: 71 752 248

Andel av saldo: 291 202

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2043 )  
pt.rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Erklæring til styret underskrives.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 25, bruksnummer 71 i Stavanger kommune. Andelsnr. 18 i Haugtussa Borettslaget med orgnr. 951826014

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

1974/12373-2/102 26.11.1974 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

2025/49209-1/200 15.01.2025

21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE

ORG.NR: 964 965 226

Gjelder også annen infrastruktur

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.04.1975.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.04.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Attest fra byingeniøren. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt tegninger fra forretningsfører. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: I 1. etasje er kjøkken og soverom slått sammen til et stort

kjøkken. Vaskerom i samme etasje er gjort om til bad. I 2. etasje er det tegnet inn terrasse der hvor det i dag er et soverom. Det foreligger ikke byggetegninger fra kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.04.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig.

\*Reguleringsplan

Id 916

Navn Reg.plan for veiforb. i plan mellom Folkevisveien og Norvald Frafjordsgt.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11/14/1980 00:00:00

Bestemmelser 916.pdf

Delarealer

Areal 24.28 kvm

Feltnavn

Regform 410 - Park

Areal 5.28 kvm

Feltnavn

Regform 410 - Park

Areal 30.59 kvm

Feltnavn

Regform 300 - Offentlig trafikkområde

Id 723

Navn Tjensvoll felt F, bebyggelsesplan.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10/01/1975 00:00:00

Bestemmelser 723.pdf

Delarealer

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 430 - Anlegg for lek

Areal 0.0 kvm

Feltnavn  
Regform 110 - Boliger  
Areal 0.0 kvm  
Feltnavn  
Regform 310 - Kjørevei  
Id 733  
Navn omregulering av avkjørsler fra Ullandhaugveien og gate 647  
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 03/03/1976 00:00:00  
Areal 0.02 kvm  
Feltnavn  
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Id 600  
Navn Tjensvoll  
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 07/27/1971 00:00:00  
Delarealer  
Areal 0.0 kvm  
Feltnavn FELT U  
Regform 110 - Boliger  
Areal 0.27 kvm  
Feltnavn  
Regform 300 - Offentlig trafikkområde  
Areal 84045.6 kvm  
Feltnavn Felt F  
Regform 110 - Boliger  
Areal 2081.61 kvm  
Feltnavn  
Regform 400 - Offentlig friområde  
Areal 0.0 kvm  
Feltnavn o\_AVG  
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal  
Areal 0.03 kvm  
Feltnavn o\_FO  
Rparealformal 2012 - Fortau

\*Kommuneplan  
Id KP 2023-2040  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040  
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00  
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf  
Delarealer  
Areal 48.74 kvm  
Omrnavn o\_T151  
Kparealformal Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting  
Areal 2.99 kvm  
Omrnavn FRI9  
Kparealformal Friområde  
Areal 86135.99 kvm  
Omrnavn B331  
Kparealformal Boligbebyggelse

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Monica Thomassen  
Eiendomsmegler MNEF  
monica.thomassen@aktiv.no  
Tlf: 415 19 615

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204  
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

### **Salgsoppgavedato**

11.05.2026

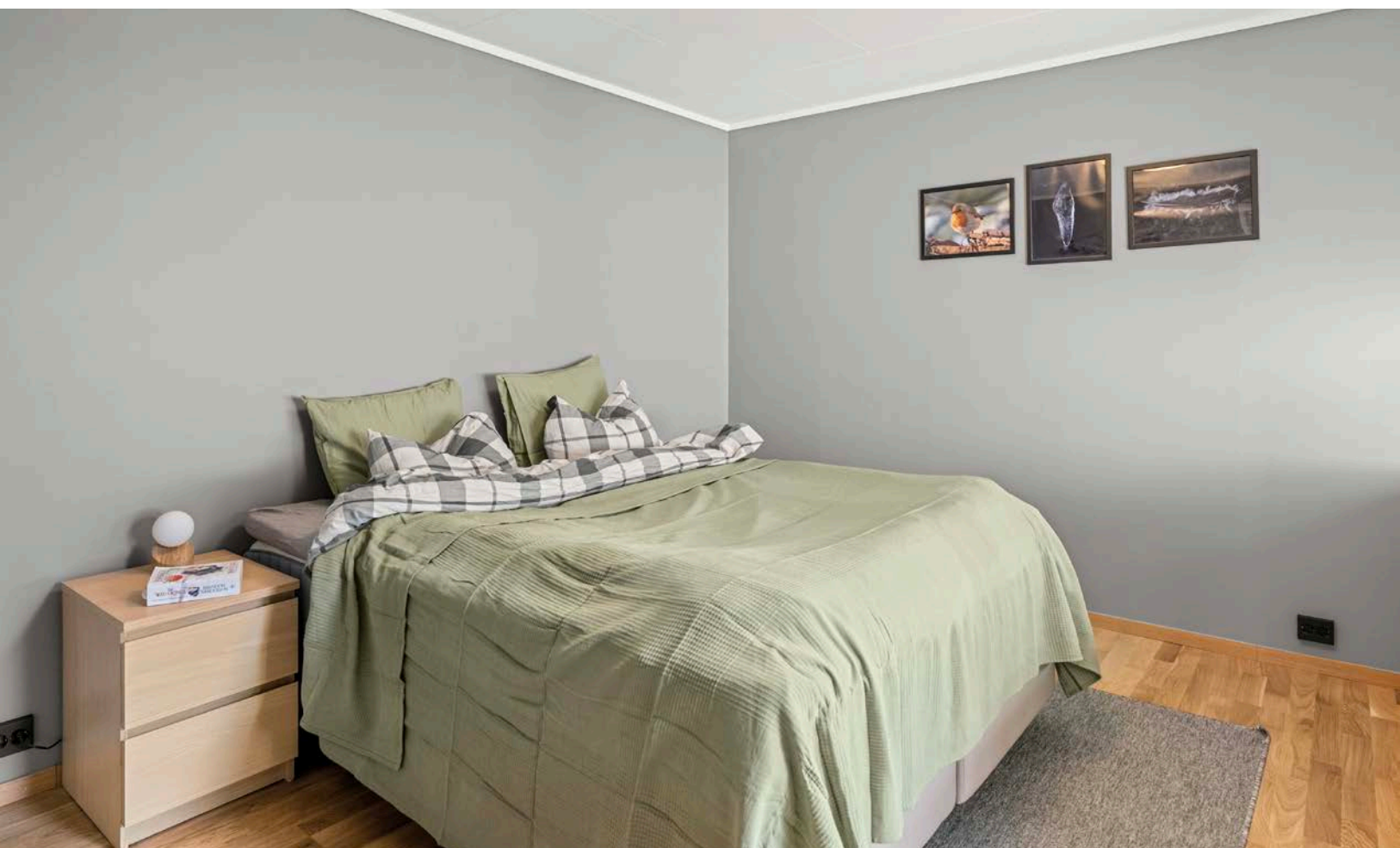


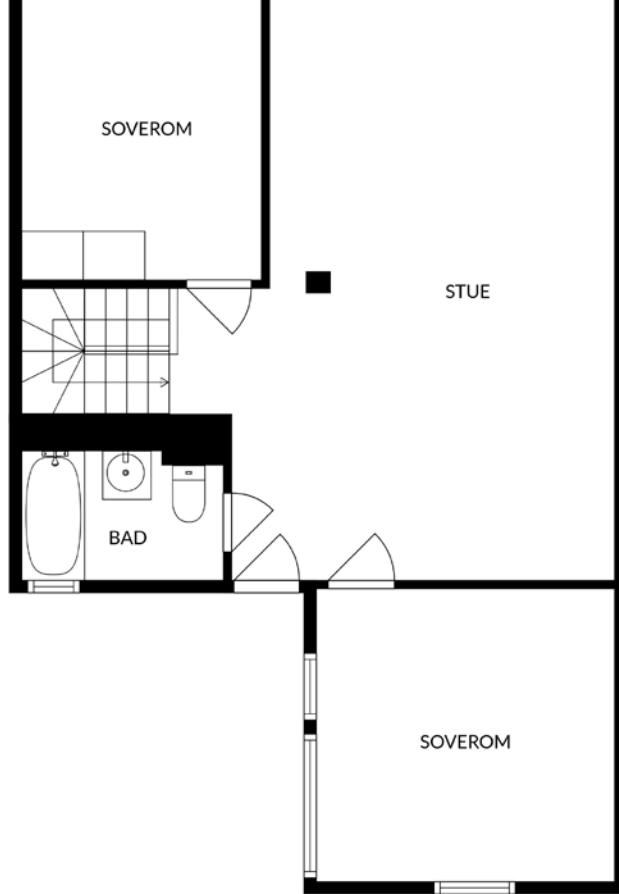














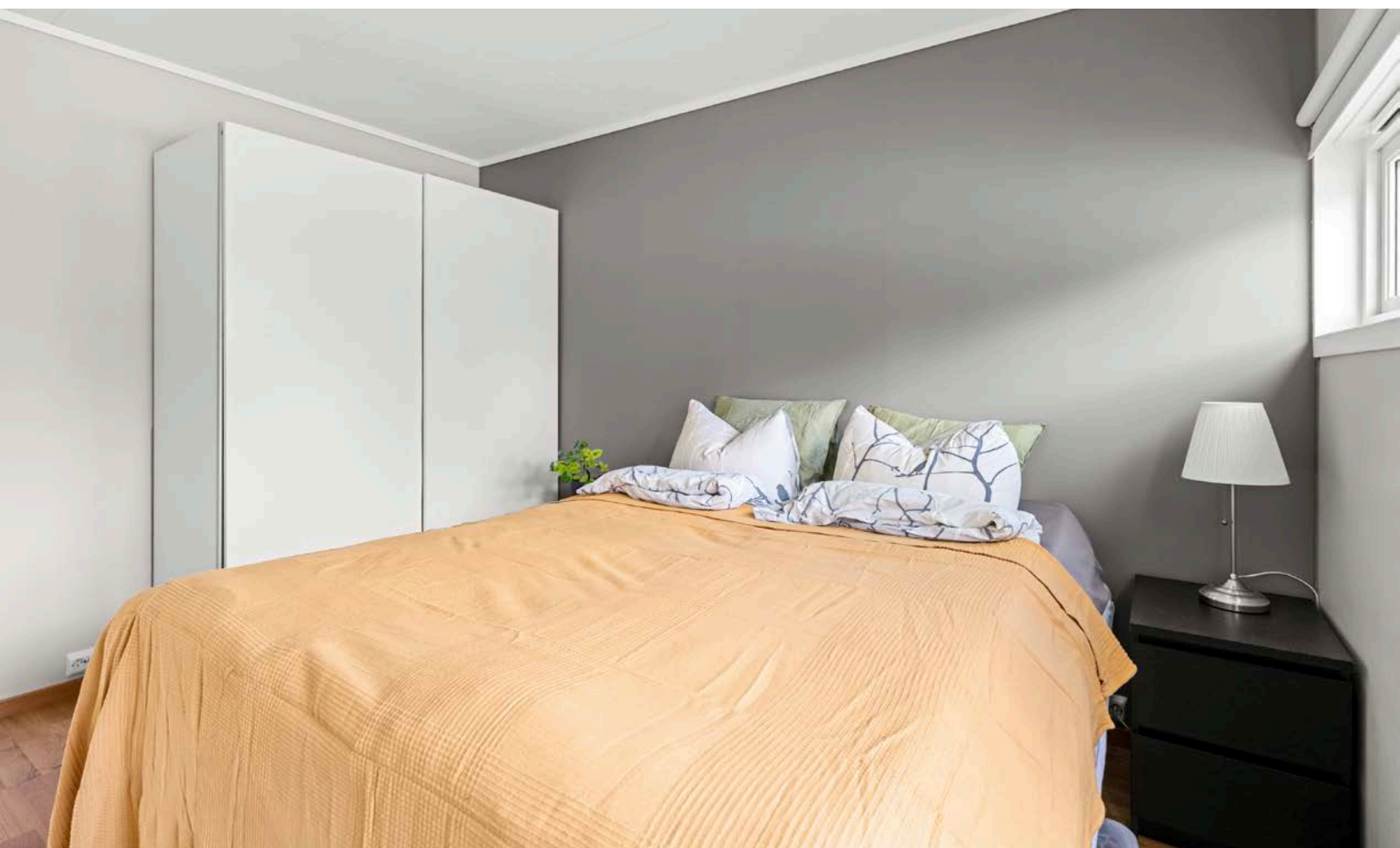




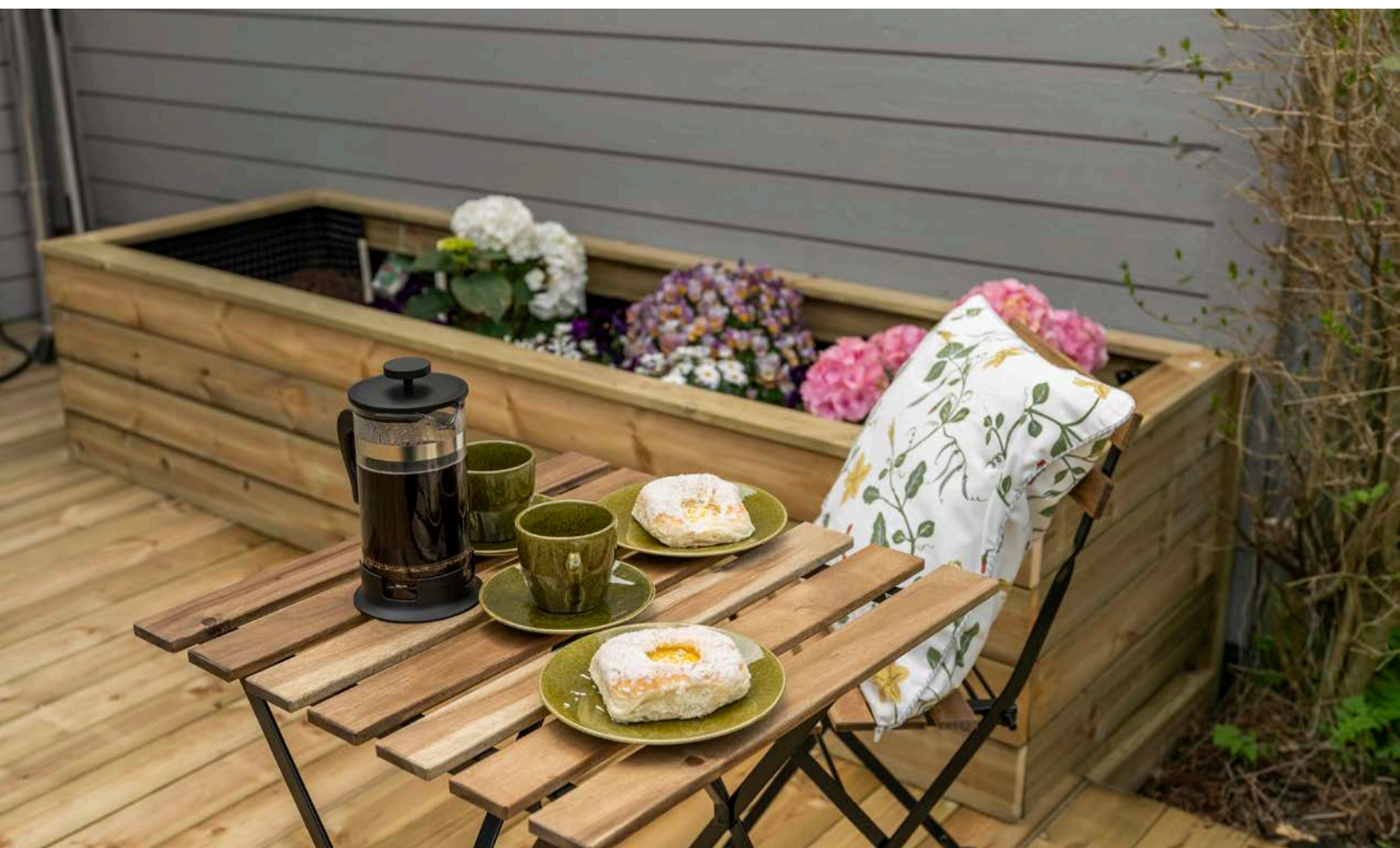
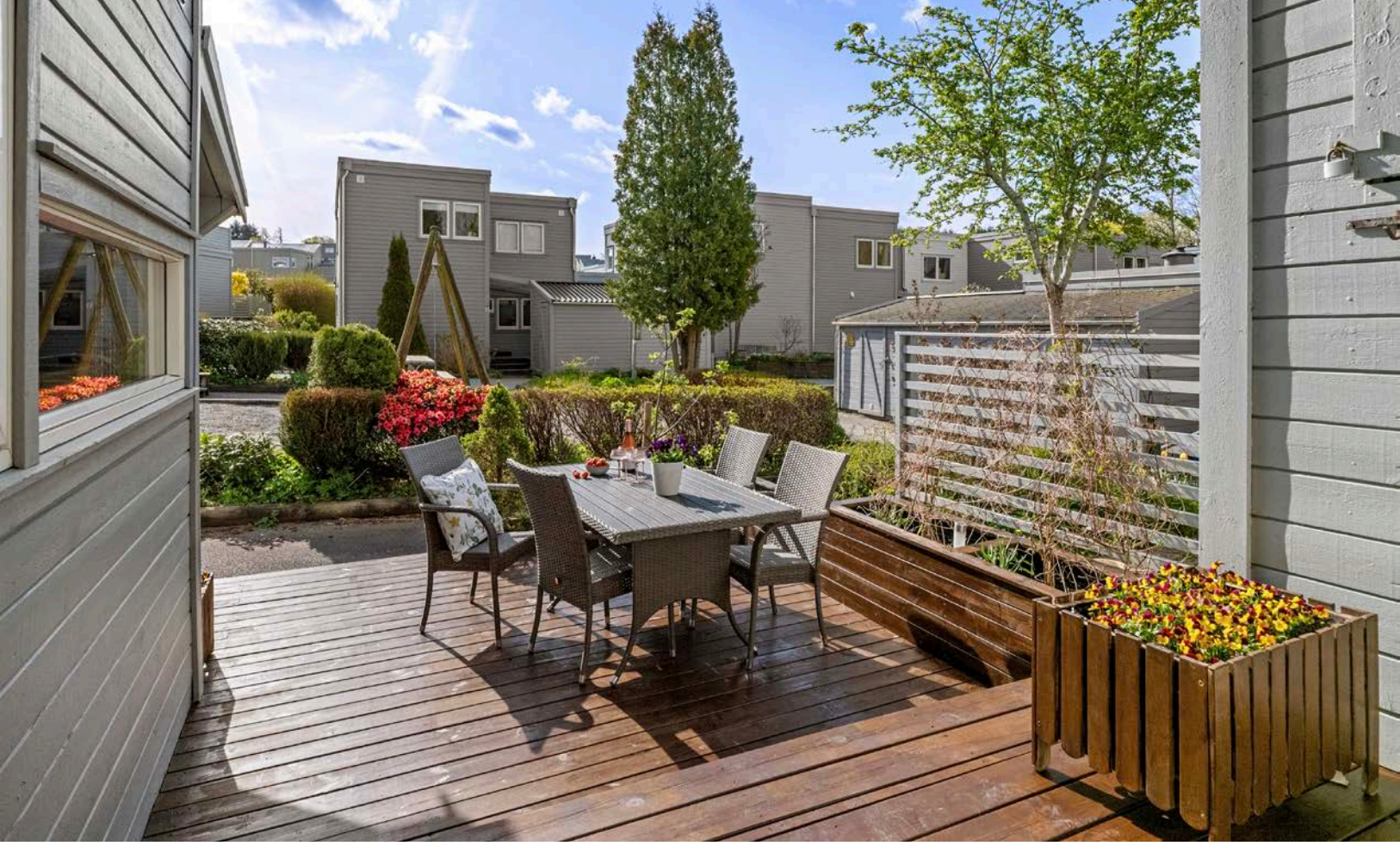






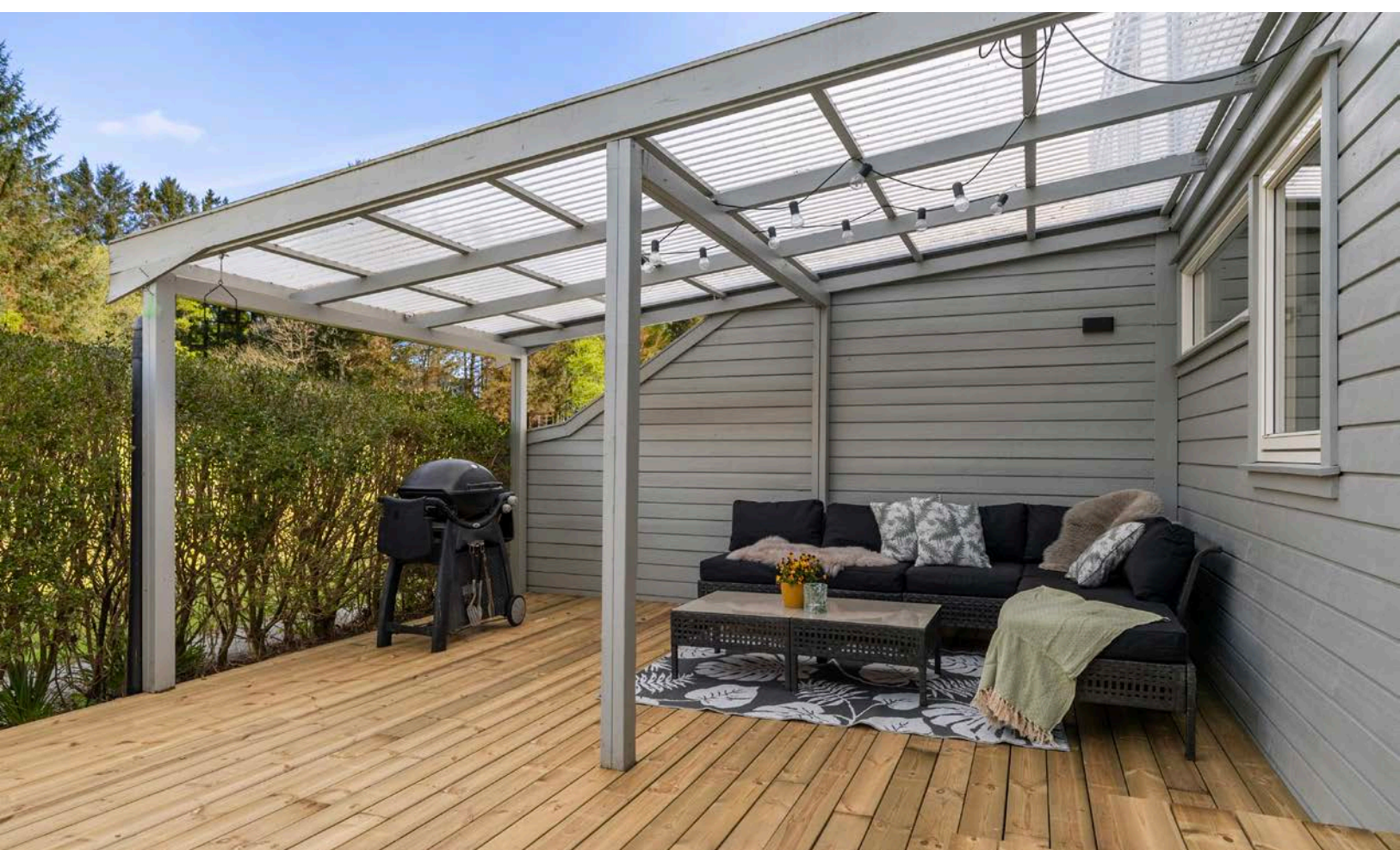




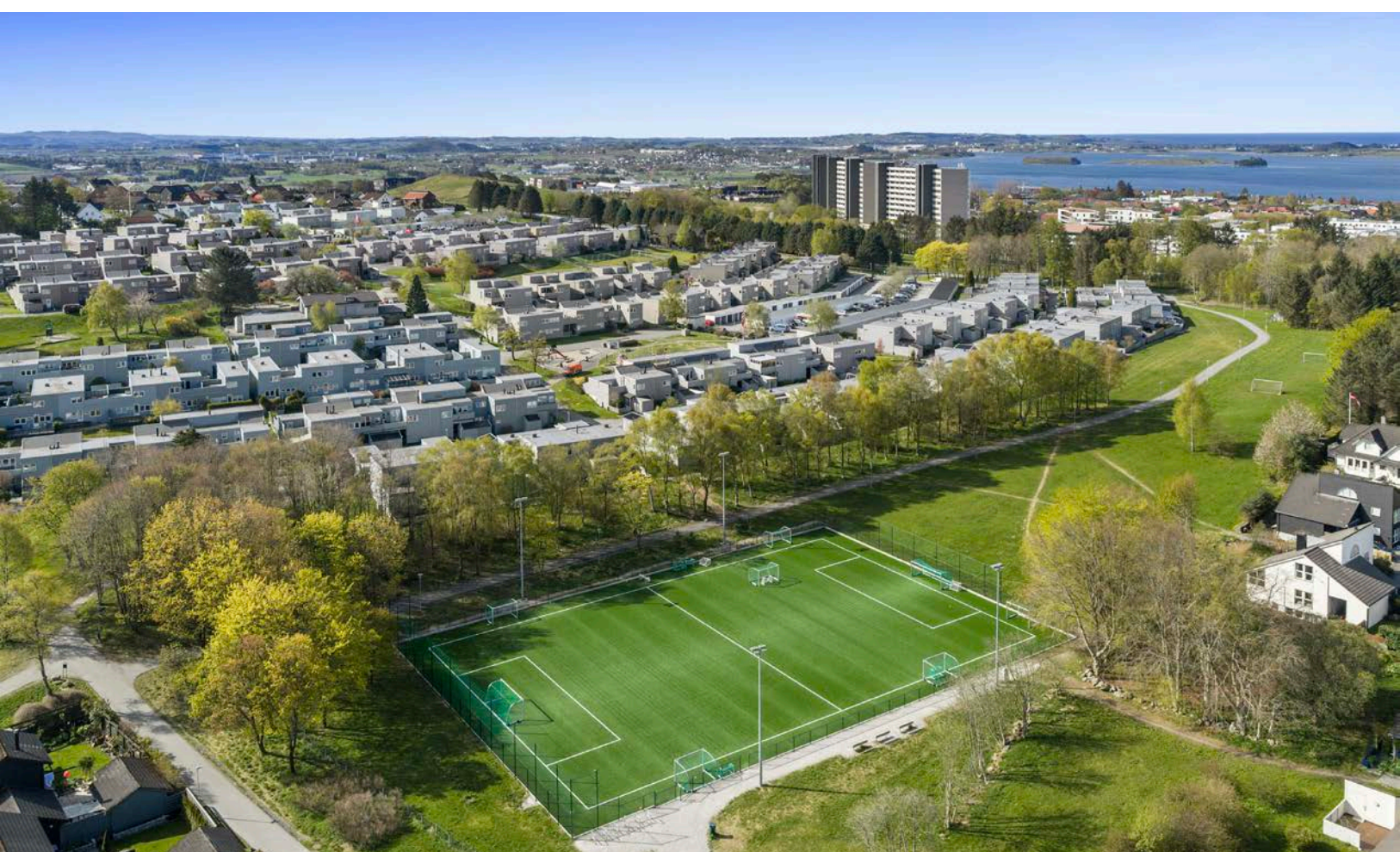


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Springarstien 18 , 4021 STAVANGER

STAVANGER kommune

# gnr. 25, bnr. 71

# Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1887

Eiendomsverdi ref nr: JP3286

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10962



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# TAKST TEAM AS

## LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# 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 fuktøk.

## 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 byggeregler

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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

Rekkehus fra 1975 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

## Rekkehus - Byggeår: 1975

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget ved bruk av drone.  
Nedløp i aluminium  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utveddig aluminiumsbekledning.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrasseplattning ved inngangspartiet og ut fra stue.  
Utvendige trapper i tre

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 4 mm fal på gulv fra dør til sluk, det er ikke registrert oppbrett på membran ved dør.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det kan se ut som fliser er lagt på originalt vinybelegg som membran. Der er synlig et gult belegg som er ført ned bak klemring i sluk. Ut fra denne registreringer anbefaler renovering av baderommet og oppgradering til dagens standard på våtrom og tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2. etasje  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt og er etablert med lite eller ikke fall til sluk, flatt gulv . Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. er plassert i bod ved inngangsdør.  
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Naturlig drenering under bygget som er fra 1975.  
Bygget er oppført på søyler/fundamenter i betong/murkonstruksjon.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

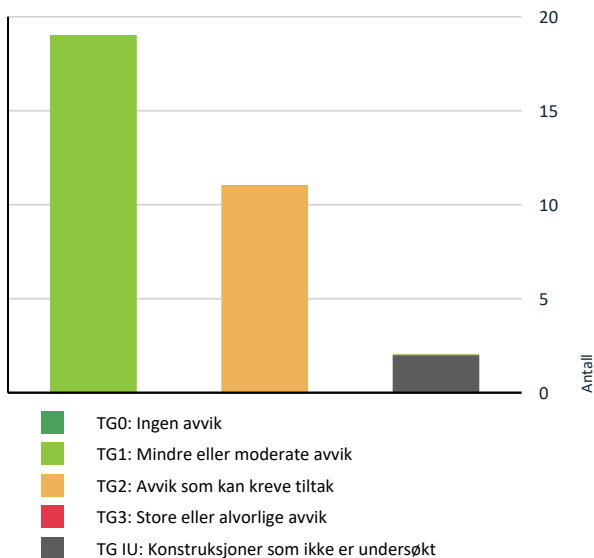
### Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fremlagde tegninger er ikke stemplet av kommunen og der er avvik i 2. etasje der det er bygget soverom der tegningen viser terrasse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
EDR

**Anvendelse**  
Rekkehus

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget ved bruk av drone.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp i aluminium



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt behov for vedlikehold og fare for skader på veggkonstruksjonen over tid.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvedig aluminiumsbekledning.

Årstall: 2016      Kilde: Produksjonsår på produkt

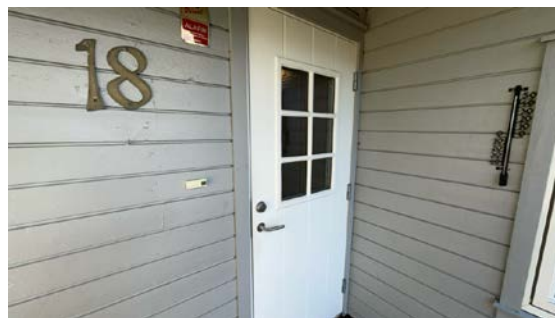


## TO 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017      Kilde: Produksjonsår på produkt



## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngangspartiet og ut fra stue.



## TO 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i tre

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er registrert spor etter tidligere fuktinntrengning på vegg i soverom 2. etasje, dette er utbedret som en forsikringssak, se eiers egenerklæring.

### TG 11 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre adgang til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 4 mm fal på gulv fra dør til sluk, det er ikke registrert oppbrett på membran ved dør.

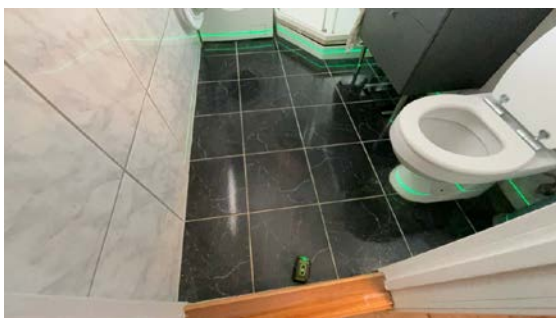
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppbrett på membran ved dør for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre vannskader. Manglende fall og oppbrett øker risikoen for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det kan se ut som fliser er lagt på originalt vinybelegg som membran. Der er synlig et gult belegg som er ført ned bak klemring i sluk. Ut fra denne registreringen anbefaler renovering av baderommet og oppgradering til dagens standard på våtrom og tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Det anbefales å renovere baderommet og oppgradere sluk og tettesjikt til dagens standard for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membran og sluk har økt risiko for svikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 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

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og er etablert med lite eller ikke fall til sluk, flatt gulv . Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.

Bom i fliser bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Manglende fall og bom i fliser kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

# Tilstandsrapport

Smøremembraner påført over klemring, dette gjør at man ikke kan kontrollere om mansjett/membran er ført ned og klemt under klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør utføres utbedringer slik at mansjett/membran føres korrekt ned og klemmes under klemring.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

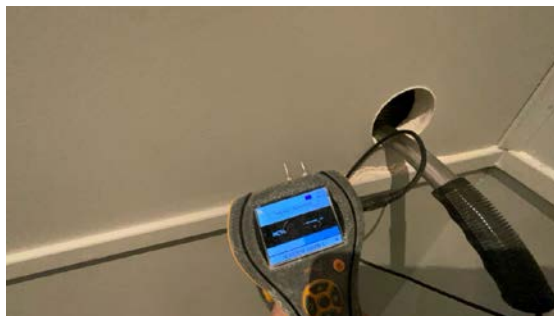
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

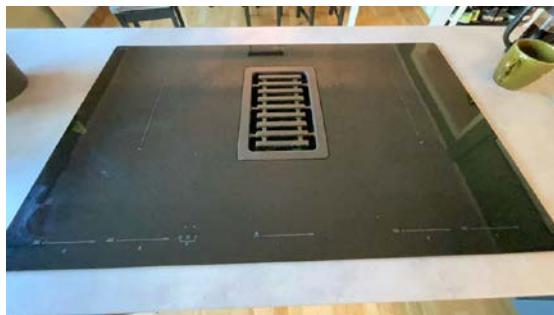


### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler som normalt på oppføringstidspunktet.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. er plassert i bod ved inngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1975 Det er gjort en god del arbeid på el-anlegget i boligen, men ikke i sikringsskap. Arbeidene er utført som vnnhjelp av faglærte elektriskere, men ikke gjennom installasjonsfirma, iflg eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Naturlig drenering under bygget som er fra 1975.



### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget er oppført på søyler/fundamenter i betong/murkonstruksjon.



## 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 bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

#### Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

# 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

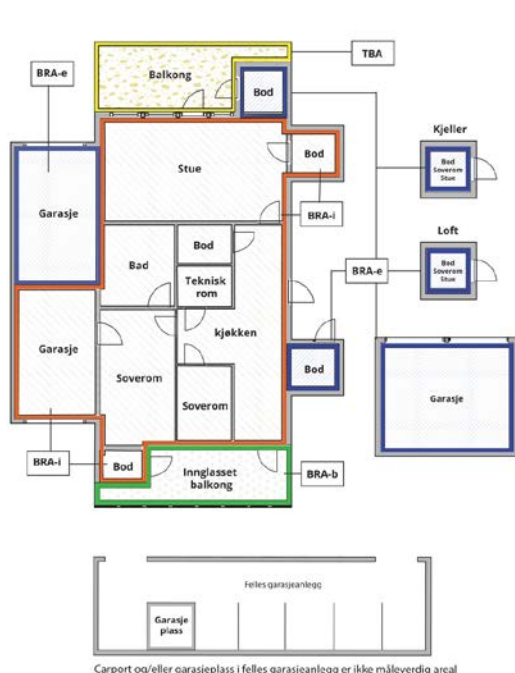
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68	7		75	50
2. Etasje	68			68	
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>7</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, spisestue/kjøkken	Utvendig bod og skap til bereder	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue		

### Kommentar

Treterrasser er grovt oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Fremlagde tegninger er ikke stemplet av kommunen og der er avvik i 2. etasje der det er bygget soverom der tegningen viser terrasse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført normalt vedlikehold og utbedring av fuktskade i soverom i 2. etasje (jmf. eier egenerklæring)

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Martin Mørk Schau	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	71		0	86188.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Springarstien 18

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Haugtussa

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951826014			Schau Martin Mørk

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

18

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Madlamark i et etablert boligområde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	09.05.2026	Rettet feil angivelse av ventilasjon

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Martin Mørk Schau

---

## Boligen

Springarstien 18  
4021 STAVANGER

1103-25/71/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Var en lekkasje fra tak på kontor/soverom i andre etasjen i sammenheng med utvidelsen av et ekstra rom fra før nåværende eier tok over.

Dette ble utbedret av Byggmester Bygg & Myrland som en fasadesak gjennom boretslag/BATE.

Eier har fortsatt all skriftlig kommunikasjon dokumentert og det blir bl.a. stadfestet (hentet direkte fra mail 04.05.2021):

"Nå har vi åpnet taket i soverommet og ser at luftingen på nybygg og gammelt ikke er stor nok .

Må nok ha større luftespalte på utsiden . Dette er ikke noe om er tatt med i prisen.

Legger ved bilde"

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Byggmester Bygg & Myrland

**Beskrivelse av arbeidet:** Åpnet tak inne. Gjorde undersøkelser og tettet tak igjen. Fikset luftespalte på utsiden slik at det skulle bli bedre ventilasjon på nybygg. Nåværende eier har dokumentasjon fra saksgangen.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Rørlegger Sunde

**Beskrivelse av arbeidet:** Forlenget rør på kjøkkenet i forbindelse med fornying av kjøkken. Vask ble flyttet og det var behov for å forlenge røret da det ellers ville forsvunnet bak dagens oppvaskmaskin.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Har vært elektrikere i arbeid hos ulike selskap som er i familie, eller familie med venner som har utført sertifisert arbeid etter arbeidstid/helger/ferier.

---



## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget på ekstra soverom oppe som var opprinnelig tegnet/bygget som balkong. Er i dag benyttet som ekstra soverom/kontor og refereres til som "kontoret".

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ble gjort av håndverkere og godkjent av styret i borettslaget. Skal så vidt meg er bekjent ligge godkjenning av kommunen i den sammenheng. Ble gjort før nåværende eier tok over men vil anta borettslag fortsatt har papirer.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget terrasse på fremside og bakside av boligen. Utført på egen hånd men forskriftsmessig korrekt med målte avstander mellom bjelkelag og korrekte dimensjoner på alt av byggevarer brukt i konstruksjonen.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 1 av 2

Borettslaget Haugtussa	<b>Vår ref.:</b>	128/18
Springarstien 18	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Martin Mørk Schau
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 826 014	<b>Andelsnr:</b>	18

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 454

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 5 209

Objekt: Tillegg for utbygg ( 11 - 55 ) 245

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 291 201 Gjeld siste årsoppg.: 297 279

Klient ajourf. lån: 71 752 247,68 Klient gj. s. årsoppg.: 72 417 778

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367163643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 30.04.2026: 71 752 248

Andel av saldo: 291 202

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2043 )

pt.rente

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Lund

Adresse: Einartangen 22A

Postnr/-sted: 4309 SANDNES

Telefon: Mob.: 90149762

E-post: haugtussa@styretmitt.no

Webseite: haugtussaborettslag.org

### 5: Restanse felleskostnader pr. 30.04.2026

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 454
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2025

		Gjeld:	297 279	Andre inntekter:	2 196
Annen formue:	45 575	Utgifter:	16 195		

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	63 100
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975

Gårds/bruksnr: 25/71

Bygningstype: Småhus i kjede/rekke

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92272594

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1975

Etasje: 0

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 2 av 2

Borettslaget Haugtussa	<b>Vår ref.:</b>	128/18
Springarstien 18	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Martin Mørk Schau
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 826 014		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	120
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 - roms type R	P-rom	120
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

#### Fasiliteter:

- Borettslaget består av 282 boliger i rekkehus
- Carport for alle utenom 1 og 2-rom. Utendørs oppmerkede plasser er til felles bruk for hele borettslaget
- Husdyr tillatt, erklæring til styret underskrives
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Vaktmestertjeneste
- Søkeplikt på alle utvendige bygningsmessige oppføringer/endringer (tilbygg, terrasse, gjerde, tak, hytte/skur, drivhus, mur, varmepumpe m.m.)
- Gjør deg kjent med borettslagets egne ordensregler, styret og annet på hjemmesiden <https://haugtussaborettslag.org/>
- Boligselskapet har kollektiv avtale om Fiberaksess via Altibox inkludert i felleskostnadene. Kanalpakke bestilles/betales individuelt. Kontakt selger for mer informasjon.
- Renoveringsprosjekt 2022-24: Maling og stedsvis skifte av kledning. Lånefinansiert.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakselsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# ORDENSREGLER FOR Borettslaget Haugtussa

Oppdatert 26.05.2023

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00 – 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00 - 20.00
- på lørdager klokken 10.00 – 18.00

Det oppfordres til å bruke de nærliggende fotballbaner/gressløkker til ballspill. Det er ikke ønskelig med ballspill i gatene eller mot annen manns eiendom da dette blant annet kan medføre til ødeleggelse og være til sjenanse for beboerne på feltet.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- At piper og ildsteder blir inspisert og vedlikeholdt. Piper er andelseiers ansvar som etter installasjon

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, rotter, mus eller lignende i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke skjer til sjenanse for øvrige beboere.
- At terrasser/balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller benyttes på annen måte som kan skade takdekket.
- Å vedlikeholde hage. Styret kan reagere på beboere som ikke holder hagene innen en akseptabel standard. Hvis ikke pålegg om forbedring etterkommes, kan styret utføre vedlikehold på beboers bekostning.
- At låsesylinder smøres med låsolje regelmessig (utskifting av dørlås ved behov dekkes av andelseier).
- At ristene, slukene og overløpsrør på terrasser/balkonger til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Det må også renskes opp under terrasselemmen ved behov. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret eller Tjensvoll Servicesentral. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skade, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Bruk av boligen gir ikke andelseier fri rett til tiltak på eiendommen. Andelseier skal søke styret/generalforsamling om anledning til å gjøre inngrep/endringer som:

- Endringer av ytre vegger, tak eller gulv. Dette inkluderer flytting og fjerning av samt innsetting av ekstra vinduer og dører
- Arbeid med bærende konstruksjoner i vegger og tak
- Installasjon av pipe
- Installasjon eller flytting av varmepumpe
- Endring, flytting og oppføring av bod, drivhus, hytte, skur, vinterhage og lignende
- Sette opp eller endre tak og markiser
- Innglassing av terrasser. Etter at dette er søkt om til styret og evt. godkjent, må det også søkes om til Stavanger kommune
- Sette opp eller endre gjerde/levegg
- Endring, flytting eller bygging av terrasse/platting. Etter at det er søkt til styret og eventuelt godkjent må det for terrasse/platting høyere enn 50 cm også søkes til Stavanger kommune
- Endring eller oppføring av murte tiltak
- Større løse gjenstander som kan medføre sjenanse eller skade på egen eller annen manns eiendom
  - Trampoline
  - Utepeis
  - Boblebad

Det er ikke tillatt med åpen ild på borettslagets område. Vedfyrt utepeis/bålpanne ol. er ikke tillatt.

Lukket pizzaovn med pipe kan brukes, det skal tas hensyn til naboer i forhold til røyk.

Det er tillatt med gassgrill, kullgrill og elektrisk grill på dertil egnet plass.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser og nedgravde avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene/ nedgravde avfallscontainere.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### **5. Kjøring og parkering**

Borettslagets fellesområde er å anse som en bilfri sone, og det er kun tillatt med nødvendig vare- og syketransport til og fra boligene.

- Det skal kjøres varsomt og i gangfart på feltet når innkjøring er nødvendig.
- Motorkjøretøy skal ikke gå på tomgang inne på feltet eller på parkeringsplass.
- Parkering av motorkjøretøy i gate og plen inne på feltet er ikke tillatt.  
Moped/motorsykkkel kan parkeres i umiddelbar tilknytning til bolig, men ikke på fellesområder, snuplasser, i midtganger mellom boligene. Disse må ikke være til hinder for andre beboere i tun og kun stå i tilknytning til egen bolig.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede felter på parkeringsplass og beboere som disponerer garasje/carport skal sørge for at denne benyttes til parkering av motorkjøretøy.
- Garasje/carport skal kun brukes til motorkjøretøy. Det er ikke tillatt å bruke garasje/carport til lagringsplass iht. reguleringsplanen for Haugtussa
- Det er ikke tillatt å parkere/oppbevare uregistrerte motorkjøretøy på borettslagets område.
- Det er tillatt å skifte dekk og utføre små reparasjoner på kjøretøy på felles parkering, arbeidet skal utføres på en forsvarlig måte slik at kjøretøy som er parkert i nærheten ikke blir skadet. Det er ikke tillatt å bruke utstyr som kan skade andre kjøretøy. Det er ikke tillatt å etterlate kjøretøy uten hjul på felles parkering eller oppta felles parkeringsplasser over lenger tid for pågående vedlikehold. Brudd på retningslinjene kan føre til fjerning av kjøretøy for eiers regning. Utvis forsiktighet og ta hensyn til andre beboere.
- Andelseier/beboer kan søke om midlertidig parkering av bobil/campingvogn med angitt tidsrom  
Styret ordner en parkeringstillatelse/dispensasjon med dato/tid som legges i vinduet slik at vi slipper henvendelser/klager fra andre beboere  
Langtidsparkering tillates ikke. Styret kan henvise til at det finnes langtidsparkering/oppbevaring for disse  
Det må være mulig å ta hjem bobil for klargjøring til/etter ferier

## **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at beboer aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal vedlegges søknad til styret.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Det er ikke tillatt å mate dyr ute.

Det oppfordres til kastrering/prevensjon av beboers katter.

Det er båndtvang på hele feltet fra 1. april til 20. august. Utenom denne perioden kan hunder gå fritt, men det følger vilkår for å la hunden være løs.

<https://www.stavanger.kommune.no/kultur-og-fritid/tur-og-natur/hundehold-i-stavanger/#b-ndtvang-i-stavanger>

## **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av andelseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, er det beboers ansvar å utbedre dette umiddelbart.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret Haugtussa BL

# Vedtekter

For Borettslaget Haugtussa, org. nr. 951 826 014, tilknyttet Bate boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamlingen 14. mars 2005, sist endret av generalforsamlingen 10. april 2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem 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 erverver 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

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

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i

vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten 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 frem 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 den 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 hvilke andelseiere i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke 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) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealer 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) Garasje/carport skal brukes til parkering av registrert motorkjøretøy i normal bruk. Dispensasjon for andre typer kjøretøy kan søkes styret. Brudd på regelen medfører pålegg om etterfølgelse innen 14 dager, gebyr hvis beboer ikke følger opp. Ved fortsatt mislighold 14 dager etter ilagt gebyr, ilegges nytt gebyr. Størrelsen på gebyret tilsvarer parkeringsforskriftens kontroll sanksjon for brudd på parkeringsvilkår.

### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier 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 år av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
  - Andelseieren er en juridisk person.
  - Andelseier 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 opp -eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen.
  - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken a deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers 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 inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger 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) Andelseier har også ansvar 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 ol.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden har oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader.
- (6) Oppdager andelseier skade i boligen so borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier 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.
- (8) Innglasset balkong, veranda eller terrasse defineres som P-rom dersom arealet inngår i og brukes som en del av boligens øvrige oppholdsrom. Det vil si at den innebygde balkong eller terrassen ikke lenger fremstår som en balkong eller terrasse, men er et fullverdig P-roms areal. Andelseier vil bli belastet til enhver tid gjeldende m<sup>2</sup> pris for tilleggsbygg i de månedlige fellesutgiftene som er satt for P –og S-rom av styret i borettslaget. Disse vil dekke forsikring, kommunale avgifter, økning av bruksarealet samt vanlig utvendig vedlikehold.
- (9) Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle utvendige installasjoner/tiltak som ikke henger sammen med boligen eller er en del av den opprinnelige bygningsmassen. Alle slike installasjoner/tiltak skal være godkjent av borettslaget og hvis nødvendig også av Stavanger kommune. Andelseier er pliktig til å informere ny eier ved salg av andelen at vedlikehold på slike installasjoner/tiltak er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike installasjoner/tiltak dekkes ikke av borettslaget Haugtussa. Det vil ikke bli krevd ekstra husleie for slike installasjoner/tiltak.

### 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 vedlike. 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om slag 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**

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 lagsforhold har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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 styrets medlemmer.
- (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 knytte andeler til boligen 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 sikre pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- (3) Styret kan ikke fatte vedtak om nye anskaffelser eller oppdrag der årlige budsjetterte kostnader overstiger 5 prosent av fellesutgiftene, uten forutgående anbud med minst to relevante leverandører av den aktuelle typen tjeneste.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndigheten 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 mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandler.

### **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 mottar 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 styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder 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 er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

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

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en fremtredende 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
- (3) Nærstående i et forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg av 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 beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
  - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - Denne bestemmelsen 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.

# Borettslaget Haugtussa



Innkalling til generalforsamling 2026

## **Innkalling til generalforsamling**

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

### **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.

## **Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00**

Øvre tilfluktsrom

### **Saksliste**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Retningslinjer for parkering av el-sparkeykler på Haugtussa BL
- 6 Nytt vindu fasade i Hallingstien 35 - Izumi Sone og Jörn Schulz
- 7 2 nye vinduer fasade Solfagerstien 2 - Bjørn Pirmin Pedersen
- 8 Valg
  - 8.1 Valg av styreleder for ett år
  - 8.2 Valg av styremedlemmer for to år
  - 8.3 Valg av varamedlemmer for ett år
  - 8.4 Valg av valgkomité
  - 8.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling
  - 8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Borettslaget Haugtussa

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

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

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 295 750. Styret foretar selv den interne fordelingen.

I tillegg kommer kr 310 000 til ekstern styreleder som vedtatt i generalforsamlingen 2025.

Til sammen utbetales kr 605 750 i godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026.

## 5. Retningslinjer for parkering av el-sparkesykler på Haugtussa BL

Saken er innmeldt av Monika Hellich

Parkering av el-sparkesykler skjer per i dag overalt på feltet. Det er ofte 5-6 el-sparkesykler både i tun og i gatene og de står ofte til hinder både for beboere og biler.

Det må være mulig å finne 2-3 plasser i borettslaget hvor el-sparkesyklene kan parkeres innenfor et oppgitt/skravert område og at resten av feltet blir "ingen parkering". Forslag til to av områdene er ved øvre -og nedre tilfluktsrom. Ved øvre tilfluktsrom er det allerede etablert utleie for bysykkel.

Eksempel foto for skilting følger vedlagt i innkallingen.

Det er ønskelig at borettslaget inngår avtale med de to firmaene som har avtale med Stavanger kommune om utleie av el-sparkesykler om dedikerte p-plasser for disse og at området ellers ikke kan disponeres til parkering av disse. Parkering utenfor avtalt område vil kunne medføre bøter.

**Forslag til vedtak:** Styret kontakter begge firmaene som har avtale med Stavanger kommune om utleie av el-sparkesykler og kommer til enighet med firmaene om hvor de kan disponere parkering av el-sparkesykler på Haugtussa.

**Styrets innstilling:** Styret ser ikke dette som en utfordring og ønsker å se det an. Styret innstiller på ikke gjøre endringer enda

## 6. Nytt vindu fasade i Hallingstien 35 - Izumi Sone og Jörn Schulz

Vi ønsker å søke om godkjenning til å sette inn et Haugtussa standardvindu (80 x 108 cm) i ett av soverommene.

Rommet har i dag ett stort, avlangt vindu på østsiden samt to lange vinduer på nordsiden. Ingen av disse kan åpnes. Selv om det finnes ventil i rommet, oppleves luftingen som utilstrekkelig, og rommet blir tett gjennom året. For å bedre innneklimaet ønsker vi derfor å sette inn et vindu som kan åpnes.

En tilsvarende sak ble godkjent på generalforsamlingen i fjor. I den saken gjaldt det innsetting av et mindre vindu (40 x 80 cm) plassert ved siden av fast vindu fra gulv til tak og terrassedør.

Vi har på lengre sikt planer om et påbygg, og dette er bakgrunnen for at vi ønsker å plassere det nye vinduet på østsiden av veggen. Både plasseringen og størrelsen er valgt slik at tiltaket også vil passe inn i en eventuell senere utvidelse. Vinduet planlegges plassert på linje i høyde med eksisterende vindu, slik vist i vedlagte skisse.

Vi håper på positiv behandling av søknaden og svarer gjerne på eventuelle spørsmål.

**Forslag til vedtak:** Søknaden innvilges iht. søknadsbeskrivelse

**Styrets innstilling:** Styret ber generalforsamlingen vedta dette

## 7. 2 nye vinduer fasade Solfagerstien 2 - Bjørn Pirmin Pedersen

I forbindelse med diverse ombygning:

I forbindelse med det nye rommet planlegges det innsatt to nye vinduer i veggen som vender mot fellesområdet ved nedre bomberom. Vinduene vil dimensjoneres og plasseres i tråd med øvrig bebyggelse for å opprettholde en helhetlig fasade.

**Forslag til vedtak:** Søknaden innvilges iht. søknadsbeskrivelse

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til denne søknaden

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder for ett år

Valgkomiteen har innstilt Geir Lund som ekstern styreleder for ett år med et honorar avtalt til kr 310 000.

Det utbetales 50% 1. desember 2026 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2027.

**Forslag til vedtak:** Geir Lund velges som styreleder for ett år med et honorar avtalt til kr 310 000.

Det utbetales 50% 1. desember 2026 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2027.

## **8.2 Valg av styremedlemmer for to år**

Valgkomiteen har innstilt Andreas Borge Håmsø og Arnstein Even Brekk som styremedlemmer for to år

**Forslag til vedtak:** Andreas Borge Håmsø og Arnstein Even Brekk velges som styremedlemmer for to år

## **8.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

Valgkomiteen har innstilt Arnhild Smith-Øvland og Ove Sigurd Christensen som nye varamedlemmer for ett år

**Forslag til vedtak:** Arnhild Smith-Øvland og Ove Sigurd Christensen velges som nye varamedlemmer for ett år

## **8.4 Valg av valgkomité**

- Valgkomité medlem (for 1 år) innstilling: Benkeforslag
- Valgkomité medlem (for 1 år) innstilling: Benkeforslag
- Valgkomité medlem (for 1 år) innstilling: Benkeforslag

**Forslag til vedtak:** Velges på generalforsamlingen

## **8.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling**

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026. Haugtussa kan stille med inntil 3 delegerte.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen velger ut delegerte til Bates generalforsamling.

## 128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		14 763 336	14 763 336	15 412 713
Tillegg felleskostnader		539 745	539 880	536 000
Andre driftsinntekter		30 000	0	0
Lading el-bil		210 591	153 497	200 000
Beboeroppdrag		11 294	5 900	10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 554 966</b>	<b>15 462 613</b>	<b>16 158 713</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	830 078	467 810	691 160
Avskrivninger	7	29 584	177 500	0
Forretningsførerhonorar		428 783	407 580	449 000
Tilleggstjenester forretningsfører		43 340	37 049	17 800
Revisjonshonorar	2	38 182	39 521	30 000
Vaktmestertjenester	3	1 050 666	925 513	900 000
Drift og vedlikehold	4	1 035 596	874 415	1 783 000
TV og/eller internett		14 034	10 296	3 600
Renovering	5	0	3 953 073	700 000
Forsikringer		1 502 331	1 414 205	1 595 500
Kommunale avgifter		3 295 928	3 160 442	3 800 000
Energi/strøm		289 005	232 241	275 000
Kontingent Boligbyggelag		98 700	84 600	98 700
Administrasjonskostnader		177 264	137 855	105 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 833 490</b>	<b>11 922 101</b>	<b>10 448 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 721 476</b>	<b>3 540 513</b>	<b>5 709 953</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		411 260	481 307	350 000
Kundeutbytte		123 674	0	120 000
Rentekostnader		3 945 226	4 185 158	3 525 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>3 410 292</b>	<b>3 703 851</b>	<b>3 055 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>3 311 184</b>	<b>-163 339</b>	<b>2 654 953</b>

## 128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	7	3 546 048	3 546 048
Bygninger	7	49 457 084	49 457 084
Andre driftsmidler	7	0	29 584
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	154 274	154 274
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 157 406</b>	<b>53 186 990</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 861	168 840
Forskuddsbetalte kostnader		713 473	422 327
Andre fordringer		0	250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 689 878	10 719 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 453 212</b>	<b>11 310 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 610 618</b>	<b>64 497 956</b>

## 128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		-24 412 066	-27 723 250
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-24 383 866</b>	<b>-27 695 050</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	72 417 779	74 854 877
Borettsinnskudd		16 031 600	16 031 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 449 379</b>	<b>90 886 477</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 220	25 595
Leverandørgjeld		49 463	668 519
Skyldig off. avgifter		55 955	0
Påløpne renter		39 770	44 995
Annen kortsiktig gjeld		361 696	567 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>545 105</b>	<b>1 306 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 994 484</b>	<b>92 193 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 610 618</b>	<b>64 497 956</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Geir Lund  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Torjusen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arnstein Even Brekk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Izumi Sone  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

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

### Bygninger

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	727 500	410 000
Arbeidsgiveravgift	102 578	57 810
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>830 078</b>	<b>467 810</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innestående 31.12	154 274	154 274
Netto driftskostnader ved TSS	8 656 714	8 239 197
Innbetalt driftskapital	771 564	707 856
Andel drift	1 050 666	925 513
<b>Gjeld til TSS</b>	<b>-279 102</b>	<b>-217 657</b>

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	592 000	493 315
6630 Vedlikehold uteområde	61 537	53 794
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	142 711	114 264
6730 Teknisk rådgivning	15 726	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	223 621	213 042
<b>Sum</b>	<b>1 035 596</b>	<b>874 415</b>

### Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Rehabilitering/Overfaltebehandling	0	3 953 073
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 953 073</b>

### Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>3 311 184</b>	<b>-163 339</b>
Avdrag på lån	-2 437 098	-2 277 097
Tilbakeføring av avskrivning	29 584	177 500
<b>Endring disponible midler</b>	<b>903 670</b>	<b>-2 262 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>11 453 212</b>	<b>11 310 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>545 105</b>	<b>1 306 529</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>10 908 107</b>	<b>10 004 437</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Jordfeilbrytere	Nedgravd avfallskontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	887 500	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets avskrivninger :	29 584	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i år :	5				

## Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	28 200	0	28 200
Egenkapital	-24 412 066	3 311 184	-27 723 250
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>-24 383 866</b>	<b>3 311 184</b>	<b>-27 695 050</b>

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1975. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Refinansiering samt opplåning ifbm ordinært vedlikehold
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367163643</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	78 320 000
Lånesaldo 01.01:	74 854 877
Avdrag i perioden:	2 437 098
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>72 417 779</b>
Saldo 5 år frem i tid:	57 680 417

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er 88 449 379,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 53 157 406,-

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Haugtussa**

Styreleder	Geir Lund (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Andreas Borge Håmsø (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Izumi Sone (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Øyvind Torjusen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Arnstein Even Brekk (sign.)	10.03.2026



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
P.O. Box 57  
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugtussa

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugtussa som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnøkkel: G97XQ-ZG5TO-DW11A-4L6B0-KRD10-W6CVL



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-11 10:17:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G97XQ-ZG5TO-DW11A-4L6B0-KRDD10-W6CVL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Borettslaget Haugtussa

Borettslaget Haugtussa ligger i Stavanger kommune og består av 282 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951826014.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geir Lund  
Styremedlem, Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem, Øyvind Torjusen  
Styremedlem, Izumi Sone  
Styremedlem, Arnstein Even Brekk  
Varamedlem, Hege Reinsnes  
Varamedlem, Tone Tørresdal

### Styrets arbeid i perioden

#### **Informasjon fra styret**

##### Om Borettslaget Haugtussa

Borettslaget Haugtussa ligger i Stavanger kommune og består av 282 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951826014.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

##### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geir Lund  
Styremedlem, Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem, Izumi Sone  
Styremedlem, Øyvind Torjusen  
Styremedlem, Arnstein Even Brekk  
Varamedlem, Hege Reinsnes  
Varamedlem, Tone Tørresdal

##### Styrets arbeid i perioden:

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

##### Arrangementer:

Dugnad vår og høst

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Slutføring av rehabiliteringsprosjektet
- Sett på muligheter for bedring i parkeringssituasjonen

- Trafikksikkerhet
- Gjennomføring av 50-års jubileum

#### HMS-arbeid:

- Videreføring av eksisterende tiltak knyttet til skadedyr
- Fortsette med forbedringstiltak for parkerings- og trafikkutfordringer

## Styrets planer fremover

### Styrets planer fremover

- Ferdigstille skilting
- Vurdere digitalt oppfølgingsverktøy for saker som er igangsatt
- Forbedre informasjonen ut til beboerne
- Oppdatert vedlikeholdsplan vil bli fulgt opp med gjeldende anbefalinger for de neste 2 år

## Forsikringsavtale

Borettslaget Haugtussa er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92272594.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Illustrasjonsfoto parkering sparkesykler.



### **Søknad om innsetting av nytt vindu**

Vi ønsker å søke om godkjenning til å sette inn et Haugtussa standardvindu (80 x 108 cm) i ett av soverommene.

Rommet har i dag ett stort, avlangt vindu på østsiden samt to lange vinduer på nordsiden, og ingen av disse kan åpnes. Selv om det finnes ventil i rommet, oppleves luftingen som utilstrekkelig, og rommet blir tett gjennom året. For å bedre inneklimate ønsker vi derfor å sette inn et vindu som kan åpnes.

En tilsvarende sak ble godkjent på generalforsamlingen i fjor. I den saken gjaldt det innsetting av et mindre vindu (40 x 80 cm) plassert ved siden av fast vindu fra gulv til tak og terrassedør.

Vi har på lengre sikt planer om et påbygg, og dette er bakgrunnen for at vi ønsker å plassere det nye vinduet på østsiden av veggen. Både plasseringen og størrelsen er valgt slik at tiltaket også vil passe inn i en eventuell senere utvidelse.

Vinduet planlegges plassert på linje i høyde med eksisterende vindu, slik vist i vedlagte skisse.

Vi håper på positiv behandling av søknaden og svarer gjerne på eventuelle spørsmål.

Vennlig hilsen,  
Izumi Sone og Jörn Schulz  
Hallingstien 35

Vedlegg – Hallingstien 35

Innsetting av nytt Haugtussa standard vindu (80 x 108 cm)



VEST



Eksisterende



Planlagt

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

### **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

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



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Øvre tilfluktsrom.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Geir Lund ble valgt til møteleder. Tone Høyland ble valgt som settemøteleder til sak 8, valg.

Monica Eriksen ble valgt til sekretær.

### 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Tor Erik Steindal ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

**Vedtak:**

Det var 29 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert.

Totalt 30 stemmeberettigede.

Dessuten var Tone Høyland og Monica Eriksen fra Bate boligbyggelag også tilstede.

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 295 750.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

I tillegg kommer kr 310 000 til ekstern styreleder som vedtatt i generalforsamlingen 2025.  
Til sammen utbetales kr 605 750 i godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026.

#### **5. Retningslinjer for parkering av el-sparkesykler på Haugtussa BL**

Saken er innmeldt av Monika Hellich

Parkering av el-sparkesykler skjer per i dag overalt på feltet. Det er ofte 5-6 el-sparkesykler både i tun og i gatene og de står ofte til hinder både for beboere og biler.

Det er ønskelig at borettslaget inngår avtale med de to firmaene som har avtale med Stavanger kommune om utleie av el-sparkesykler om dedikerte p-plasser for disse. Parkering utenfor avtalt område vil kunne medføre bøter.

**Styrets innstilling:**

Styret ser ikke dette som en utfordring og ønsker å se det an. Styret innstiller på ikke gjøre endringer enda.

**Vedtak:**

Styret kontakter begge firmaene som har avtale med Stavanger kommune om utleie av el-sparkesykler og kommer til enighet med firmaene om redusert fart i definerte soner og hvor de kan disponere parkering av el-sparkesykler på Haugtussa.

Forslaget ble vedtatt med 3 stemmer mot.

#### **6. Nytt vindu fasade i Hallingstien 35 - Izumi Sone og Jörn Schulz**

Vi ønsker å søke om godkjenning til å sette inn et Haugtussa standardvindu (80 x 108 cm) i ett av soverommene.

Rommet har i dag ett stort, avlangt vindu på østsiden samt to lange vinduer på nordsiden. Ingen av disse kan åpnes. For å bedre inneklimate ønsker vi derfor å sette inn et vindu som kan åpnes.

En tilsvarende sak ble godkjent på generalforsamlingen i fjor. I den saken gjaldt det innsetting av et mindre vindu (40 x 80 cm) plassert ved siden av fast vindu fra gulv til tak og terrassedør.

Vi har på lengre sikt planer om et påbygg, og dette er bakgrunnen for at vi ønsker å plassere det nye vinduet på østsiden av veggen. Både plasseringen og størrelsen er valgt slik at tiltaket også vil passe inn i en eventuell senere utvidelse. Vinduet planlegges plassert på linje i høyde med eksisterende vindu, slik vist i vedlagte skisse.

Vi håper på positiv behandling av søknaden og svarer gjerne på eventuelle spørsmål.

**Styrets innstilling:**

Styret ber generalforsamlingen vedta dette.

**Vedtak:**

Søknaden ble innvilget ihht. søknadsbeskrivelsen.

## **7. 2 nye vinduer fasade Solfagerstien 2 - Bjørn Pirmin Pedersen**

I forbindelse med diverse ombygning:

I forbindelse med det nye rommet planlegges det innsatt to nye vinduer i veggen som vender mot fellesområdet ved nedre bomberom. Vinduene vil dimensjoneres og plasseres i tråd med øvrig bebyggelse for å opprettholde en helhetlig fasade.

**Styrets innstilling:**

Styret er positiv til denne søknaden.

**Vedtak:**

Søknaden ble innvilget ihht. søknadsbeskrivelse

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styreleder for ett år**

Valgkomiteen har innstilt Geir Lund som ekstern styreleder for ett år med et honorar avtalt til kr 310 000.

Det utbetales 50% 1. desember 2026 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2027.

**Vedtak:**

Geir Lund ble valgt som styreleder for ett år med et honorar avtalt til kr 310 000.

Det utbetales 50% 1. desember 2026 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2027.

### **8.2 Valg av styremedlemmer for to år**

Valgkomiteen har innstilt Andreas Borge Håmsø og Arnstein Even Brekk som styremedlemmer for to år

**Vedtak:**

Andreas Borge Håmsø og Arnstein Even Brekk ble valgt til styremedlemmer for to år.

### **8.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

Valgkomiteen har innstilt Arnhild Smith-Øvland og Ove Sigurd Christensen som nye varamedlemmer for ett år

#### **Vedtak:**

Arnhild Smith-Øvland og Ove Sigurd Christensen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

### **8.4 Valg av valgkomité**

#### **Vedtak:**

Monika Beata Hellich, Steivor Johanne Knutsen og Anton Bjorland ble valgt til valgkomité for ett år.

### **8.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling**

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026. Haugtussa kan stille med inntil tre delegerte.

#### **Vedtak:**

Arnstein Even Brekk, Ove Sigurd Christensen og Øyvind Torjusen ble valgt som delegert.

### **8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

#### **Vedtak:**

Styreleder: Geir Lund, valgt i 2026 for ett år  
Styremedlem: Andreas Borge Håmsø valgt i 2026 for to år  
Styremedlem: Arnstein Even Brekk valgt i 2026 for to år  
Styremedlem: Izumi Sone valgt i 2025 for to år  
Styremedlem: Øyvind Torjusen valgt i 2025 for to år  
Varamedlem: Arnhild Smith-Øvland valgt i 2026 for ett år  
Varamedlem: Ove Sigurd Christensen valgt i 2026 for ett år

Tatt til orientering.

## Protokoll for Borettslaget Haugtussa

Dokumentet er signert elektronisk av:

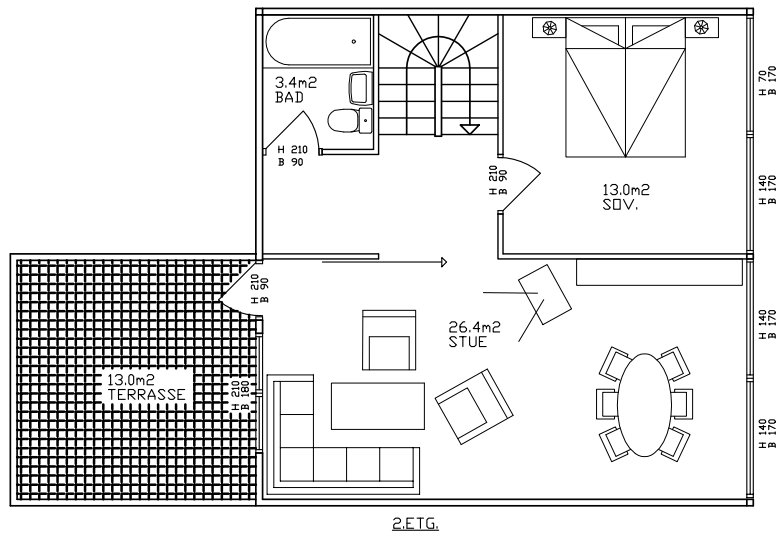
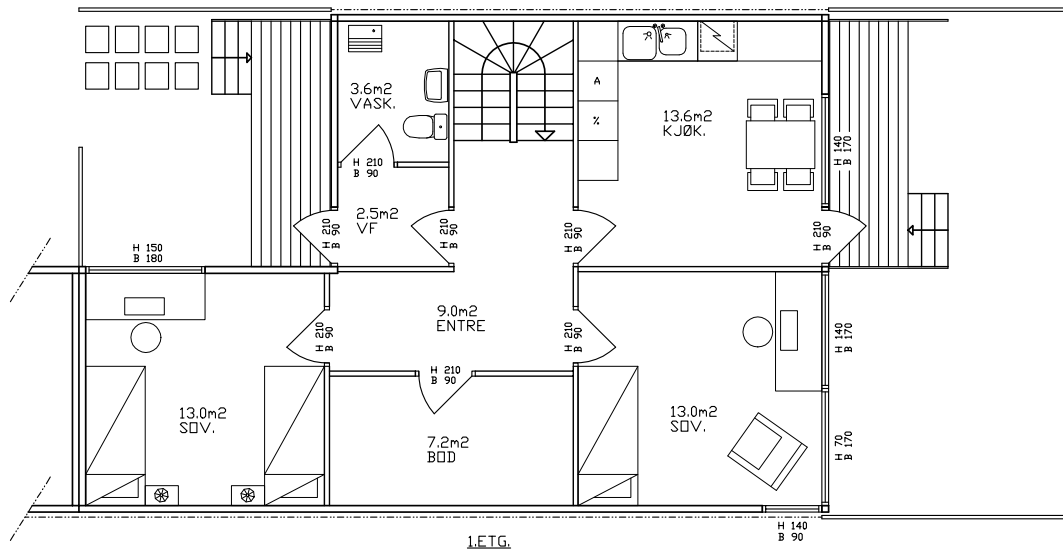
Møteleder	Geir Lund (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Monica Løvjomås Eriksen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Tor Erik Steindal (sign.)	12.04.2026



## STAVANGER BOLIGBYGGELAG

# B/L HAUGTUSSA

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0



# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1103	<b>Gårdsnr</b>	25	<b>Bruksnr</b>	71	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP 2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/28/2024 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	48.74 kvm
<b>Omravn</b>	o_T151
<b>Kparealformal</b>	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting
<b>Areal</b>	2.99 kvm
<b>Omravn</b>	FRI9
<b>Kparealformal</b>	Friområde
<b>Areal</b>	86135.99 kvm
<b>Omravn</b>	B331
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	916
<b>Navn</b>	Reg.plan for veiforb. i plan mellom Folkeviseveien og Norvald Frafjordsgt.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11/14/1980 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">916.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	24.28 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	410 - Park
<b>Areal</b>	5.28 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	410 - Park
<b>Areal</b>	30.59 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	300 - Offentlig trafikkområde
<b>Id</b>	723
<b>Navn</b>	Tjensvoll felt F, bebyggelsesplan.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10/01/1975 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">723.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	430 - Anlegg for lek
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Id</b>	733
<b>Navn</b>	omregulering av avkjørsler fra Ullandhaugveien og gate 647
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/03/1976 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">733.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	

<b>Areal</b>	0.02 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei

<b>Id</b>	600
<b>Navn</b>	Tjensvoll
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07/27/1971 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">600 bestemmelser.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	FELT U
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0.27 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	300 - Offentlig trafikkområde
<b>Areal</b>	84045.6 kvm
<b>Feltnavn</b>	Felt F
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	2081.61 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	400 - Offentlig friområde
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_AVG
<b>Rparealformal</b>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
<b>Areal</b>	0.03 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_FO
<b>Rparealformal</b>	2012 - Fortau

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Springarstien 18, 4021 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 25/71/0/0  
Dato: 2026-04-29  
Målestokk: 1:5000

Stavanger  
kommune

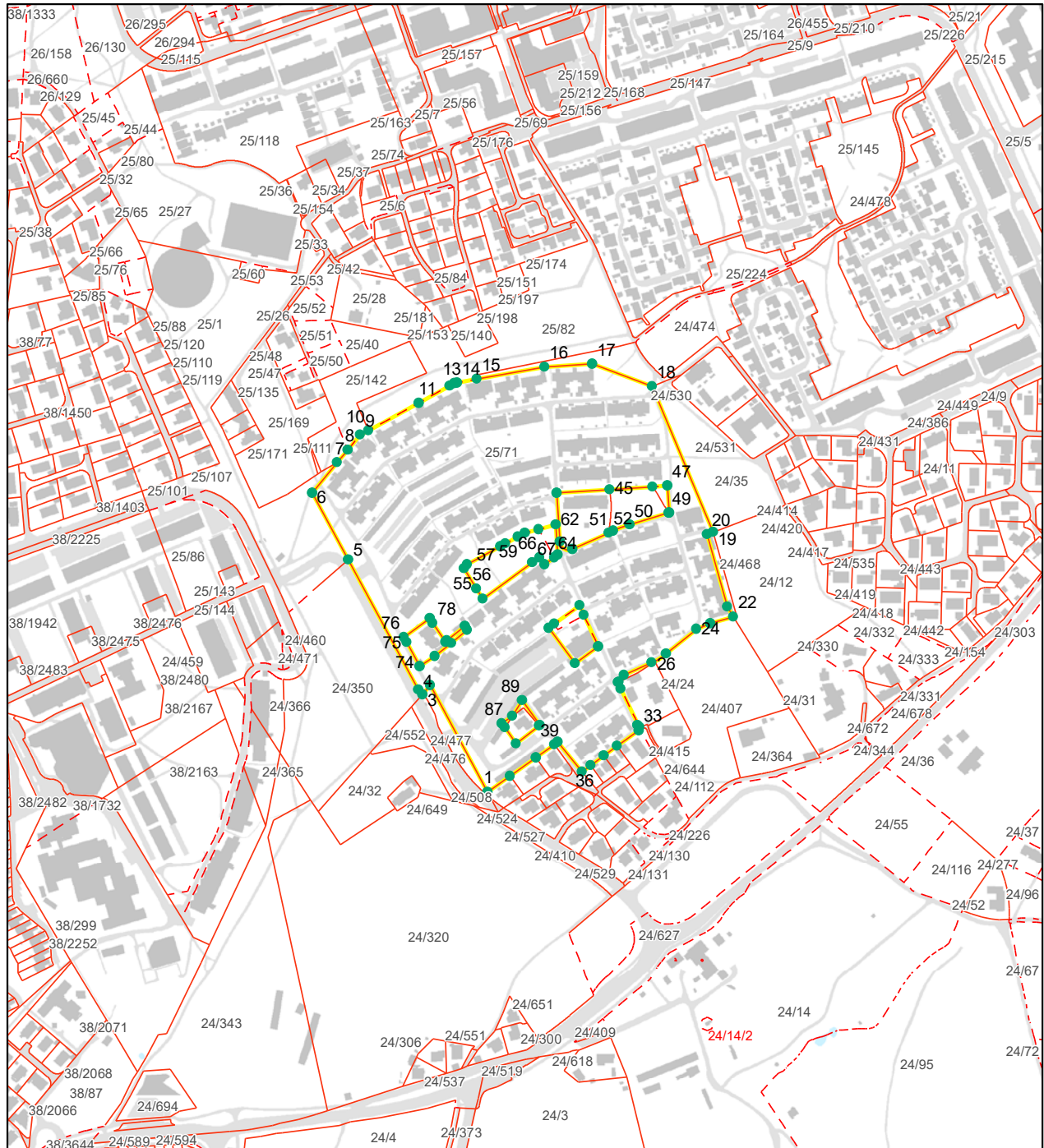


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Springarstien 18, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/71/0/0

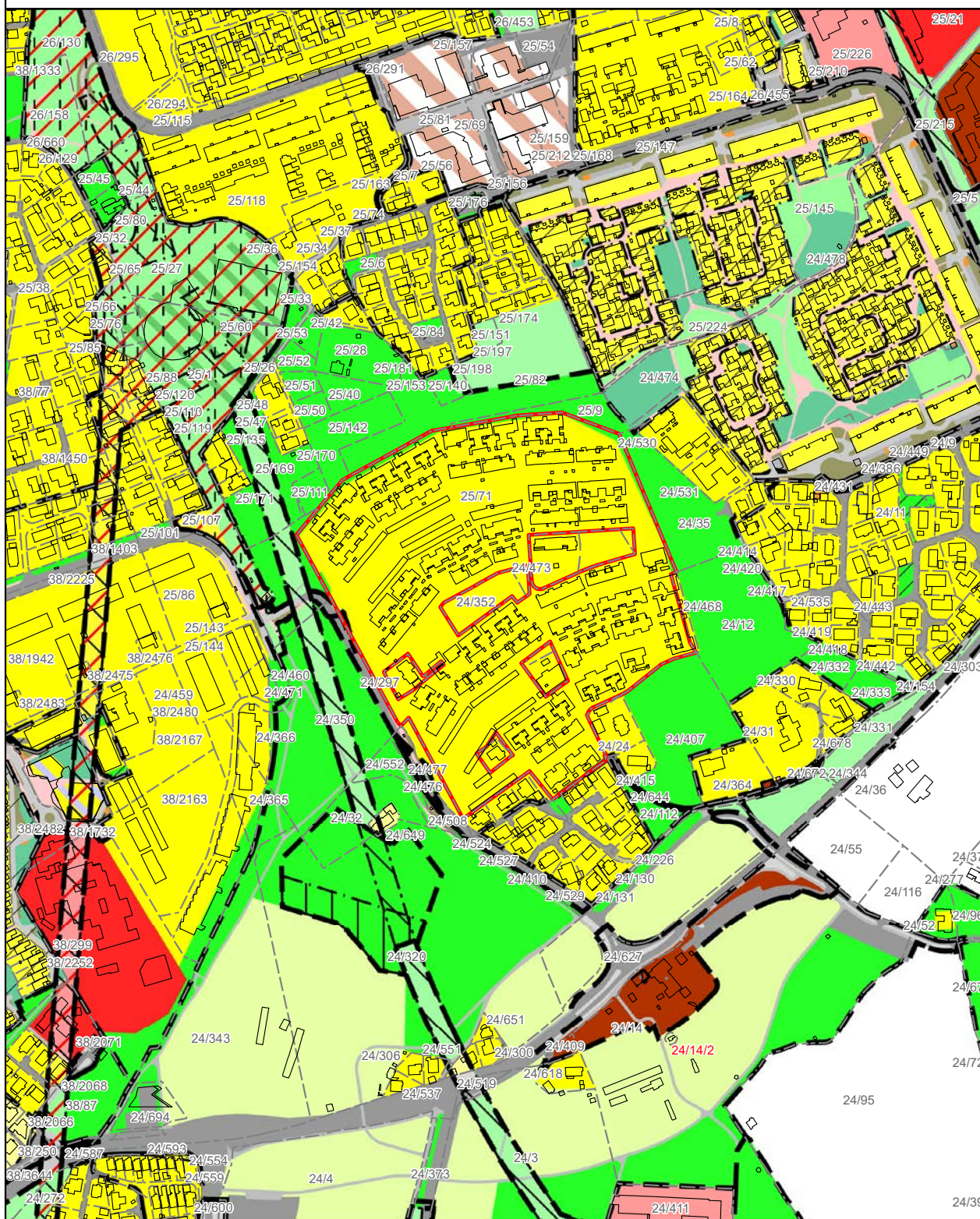
Dato: 2026-04-29

Målestokk: 1:5,000

Planident: 916,600

Ikrafttredelsesdato: 14.11.1980,27.7.1971

Stavanger  
kommune



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 600 FOR TJENSVOLLOMRÅDET

Stadfestet 27.07.1971 av departementet i medhold av §27 i bygningloven av 18. juni 1965  
Føyd til tillegg i § 4a iht. byplansjefens vedtak av 11.06.2014 i medhold av pbl. § 12-14.

\*\*\*\*\*

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### § 2

Områdene innenfor denne begrensingslinje er regulert til:

- I Byggeområder
- II Landbruksområder
- III Trafikkområder
- IV Friområder
- V Spesialområder

#### § 3

- a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet fastlegger de nødvendige retningslinjer for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner.
- b. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, utbyggingsrekkefølge, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Den eksisterende bebyggelse i planområdet, som forutsettes bevart, gis adkomst som vist via eksisterende veier inntil senere bebyggelsesplaner anviser eventuell annen løsning.
- c. Det skal på egen grunn være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Eventuelle carporter skal bygges sammenhengende for hvert enkelt område.

Fellesarealer må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomemballasje e.l.

Ubebygde deler av byggeområdene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende beplantning skal søkes innpasset i egen plan for leplanting i planområdet.

#### § 4

- a. Bebyggelsen på feltene A-E kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje. Gesimshøyden må ikke overstige 11,5 m. Høyden måles fra topp gesims til høyeste skjæringspunkt mellom veg og tilstøtende terreng.

Bebyggelsen på feltene F og S oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 8,5m. Høyden måles som beskrevet ovenfor.

Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glasstuer og boder/mellombygg i henhold til situasjonsplan datert 10.03.14 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100-A102, A104-A106 datert 08.10.2013 og A103 datert 09.10.2013.

- b. Innenfor de områder som på reguleringsplanen er regulert til boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem m.v. samt lekeinnretninger og –plasser av ulike slag, samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

#### § 5

I området for sentrumsfunksjoner skal bebyggelsen nyttes til forretningsformål med nødvendig lagerrom, til kontorer m.v. Bygningsrådet kan tillate at leiligheter innredes i etasjene over 1. etasje.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje eller med gesimshøyde på inntil 12 m. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4.

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser nødvendige for eiendommenes behov etter bygningsrådets skjønn.

#### § 6

I området for offentlig bebyggelse skal denne nyttes til ungdomsskole, institusjoner m.v. Bygningsrådet kan tillate at boliger innredes dersom de er nødvendige for anleggets drift.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

#### § 7

- a. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofiler. Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygningsrådet når disse er vist detaljert i senere bebyggelsesplaner.
- b. Boligveiene, gangveiens og parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplaner.

#### § 8

Friområde skal inngå i det offentlige turveisystemet for denne del av byen og skal opparbeides og behandles etter en særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

#### § 9

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

#### § 10

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

**Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.**



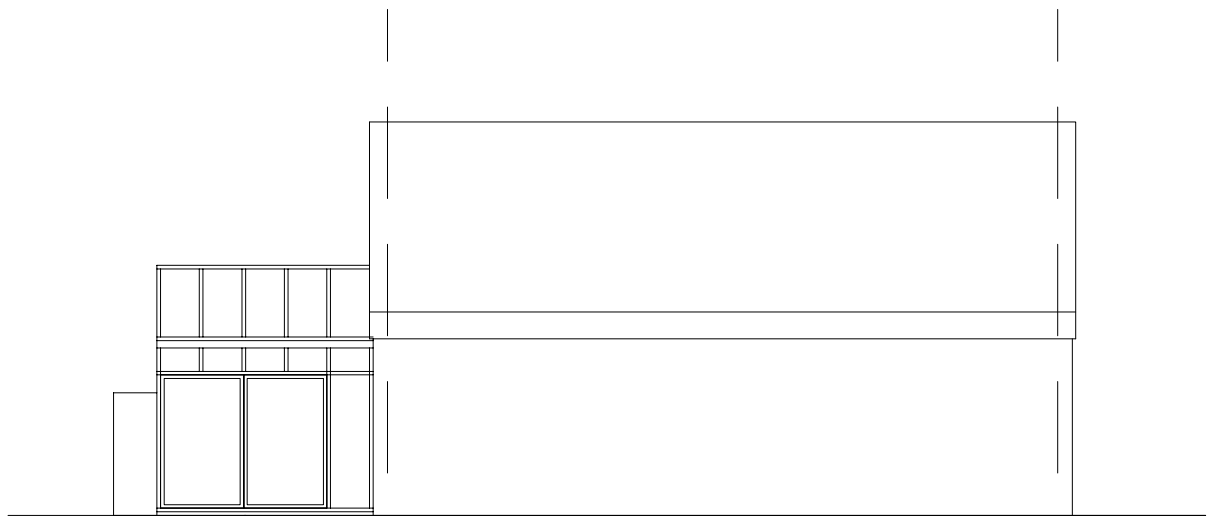
Tiltak T1: Glasstuer i 2.etg for rekkehus på samme plan  
 Tiltak T2: Glasstuer i 1.etg for vertikalt forskjvorne rekkehus  
 Tiltak T3: Liv. bodenoppbelegningsgrense for vertikalt forskjvorne rekkehus  
 Tiltak T4: Takoverbygg mellom boliger for vertikalt forskjvorne rekkehus

PROSJEKT	UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	REV	08.10.13
WISDOM	BRL TJENSÅS II	TILBET	ie
TITTEL	SITUASJONSPLAN	SKALA	1:500
ARKITEKTPARTNER AS		JENS DETLEFSEN 28 4028 STAVANGER	TEL: 51 51 08 80 FAX: 51 51 08 81
			TEKNOLOGI



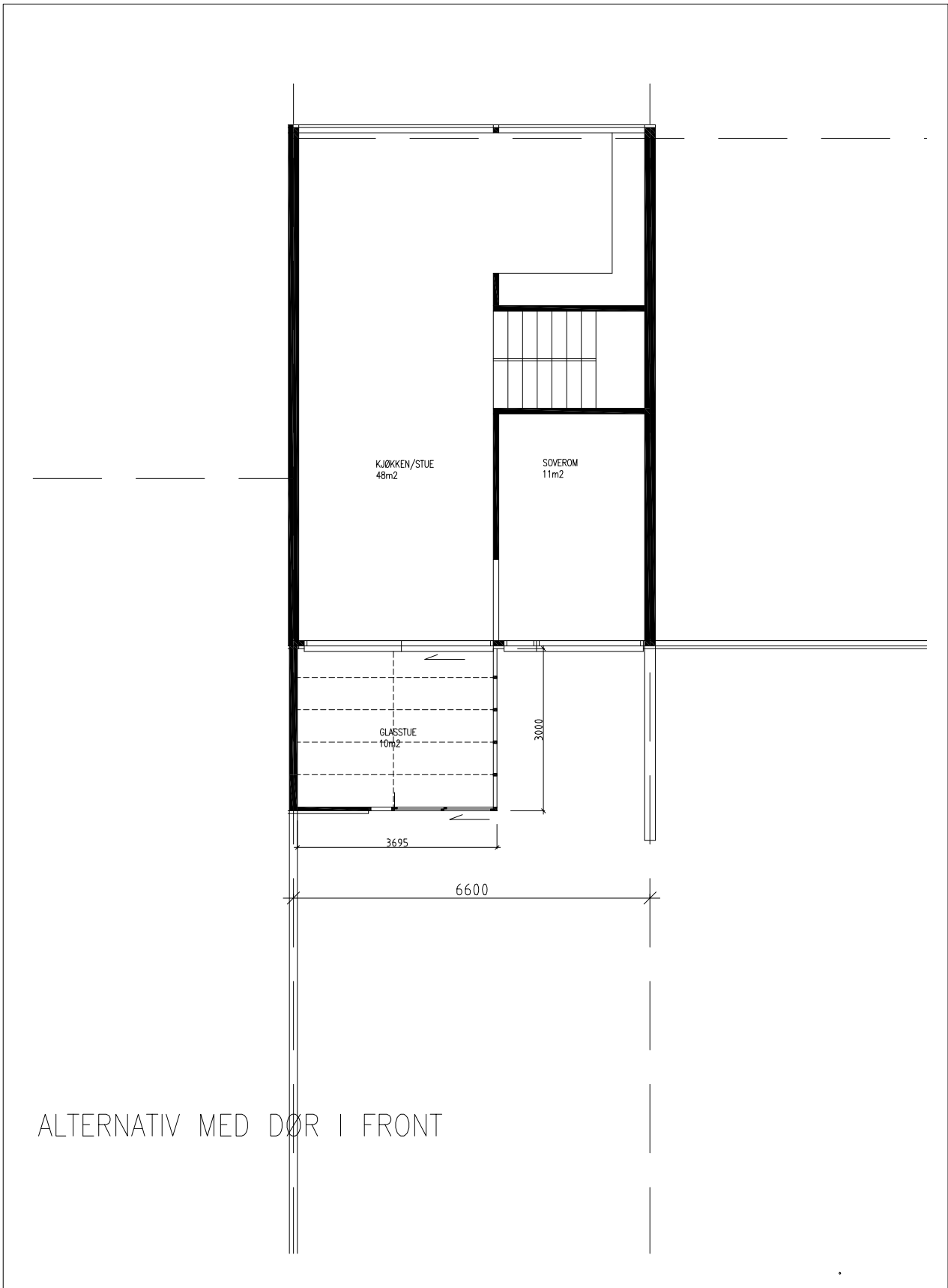
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT



OPPRISS MED SIDEDØR

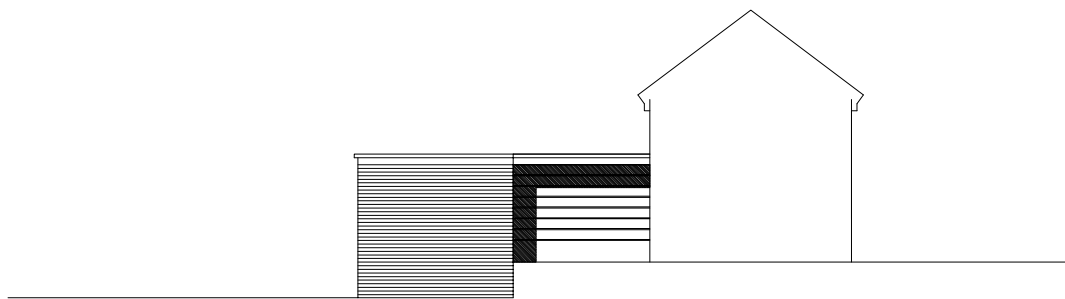
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T4 - FACADEOPPRISS - CLASSTUEN		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK T4 PLAN GLASSTUE		1:100

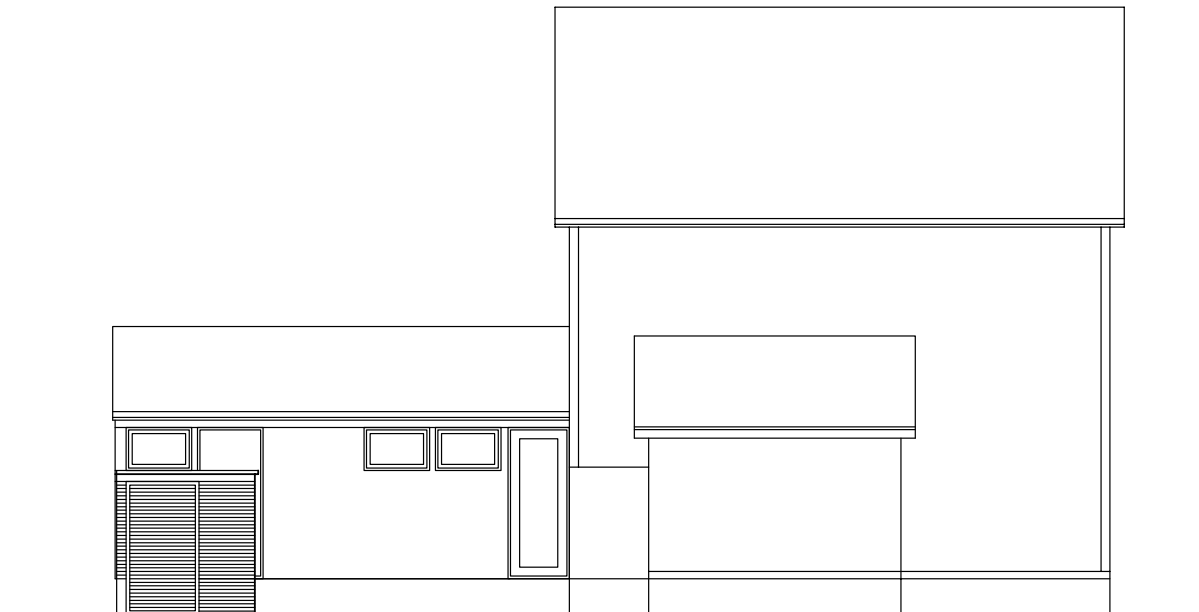
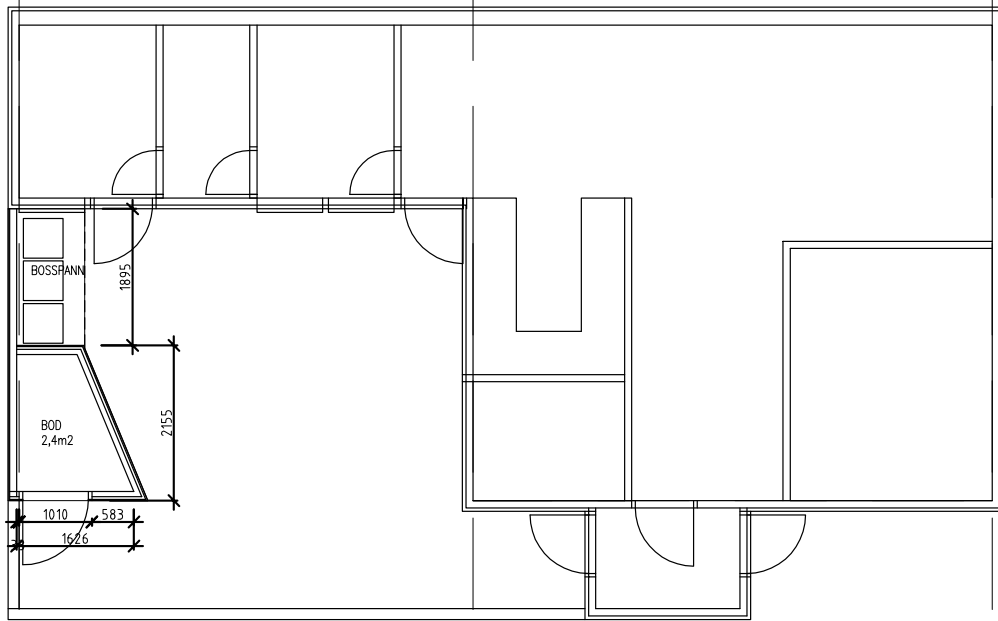


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

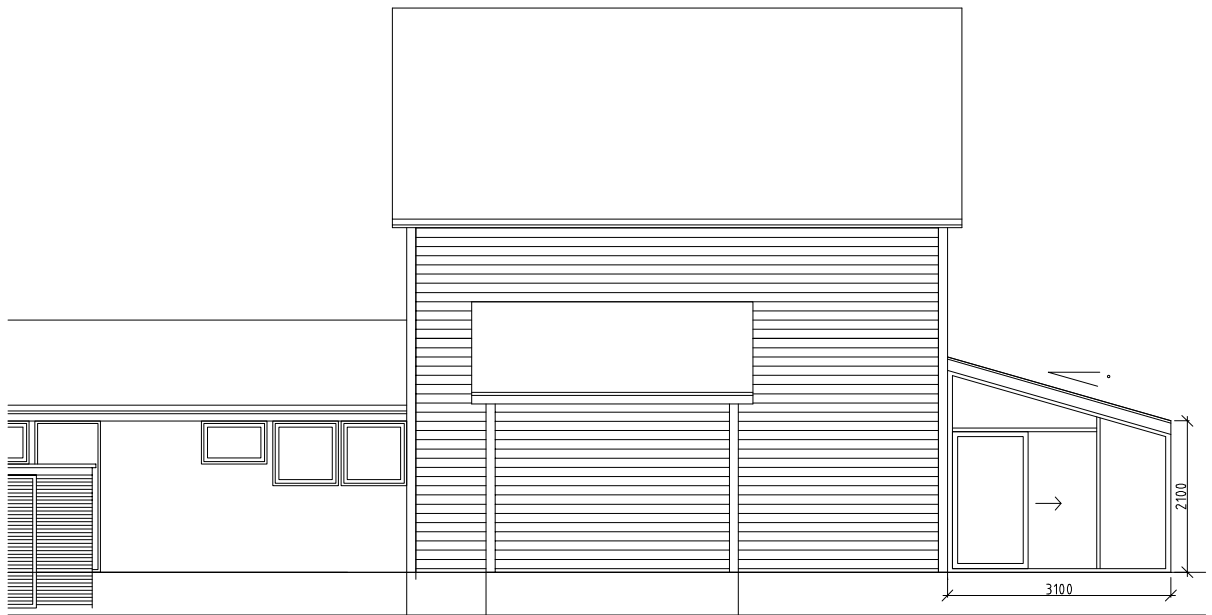
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TUTAK T3 FACADER UTV. DOP		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	09.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T3 FACADEPDRITT OG PLAN UTM BOD		1:100

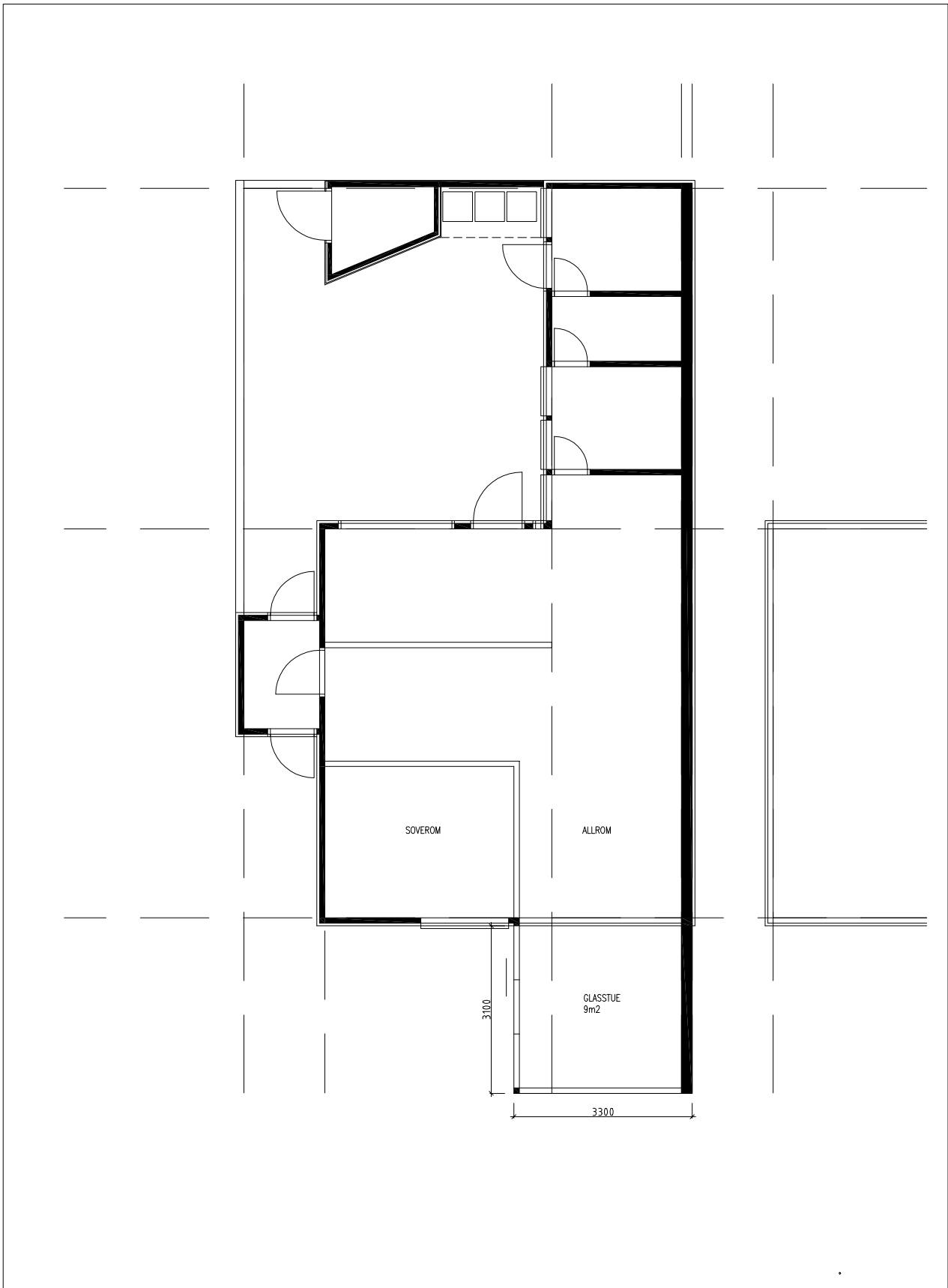


OPPRISS FRONTFASADE



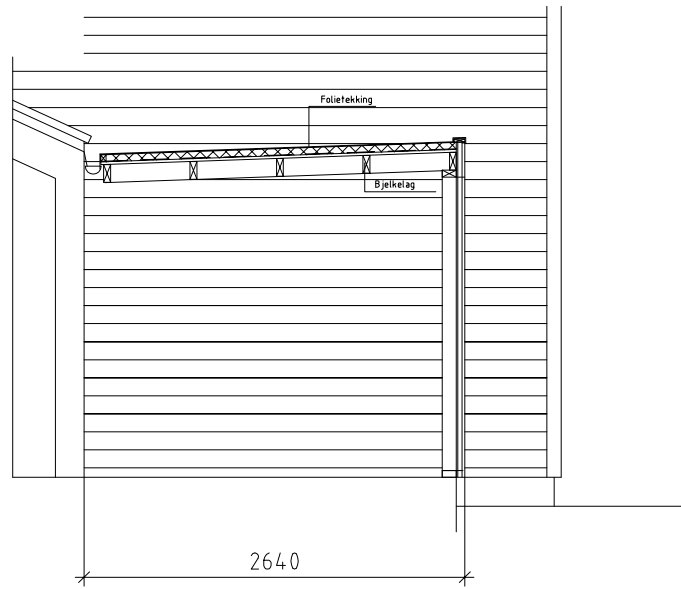
OPPRISS SIDEFASADE

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK TO FACADEOPPRISS OLAGSTUED		1:100

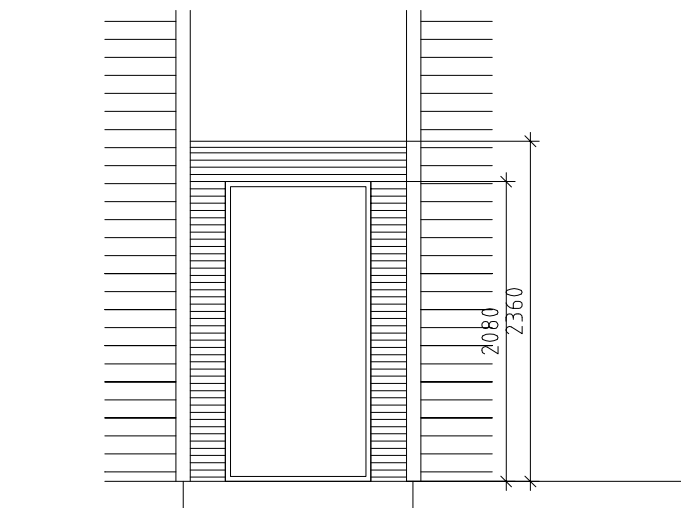


PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAKT TO PLAN GLASSTUE		1:100

SNITT



OPPRISS



PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TUTAK T4 SNITT OG FACADE UTV. FOR MELLOM HUS		MÅL 1:50

Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
964965226  
org.nr./fødselsnr.**AVTALE OM VEIER OG INFRASTRUKTUR PÅ GNR. 25 BNR. 71**

Mellom

**Stavanger kommune** org. nr. 964 965 226 (kommunen)

og

**Borettslaget Haugtussa** org. nr. 951 826 014 (borettslaget)

er det inngått avtale med innhold som fremgår nedenfor.

**1. Bakgrunn**

Borettslaget Haugtussa eier og er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 25 bnr. 71 i Stavanger. Boligfeltet på eiendommen ble etablert i forbindelse med Tjensvollutbyggingen i Stavanger på 1970-tallet. I henhold til bebyggelsesplan er feltet anlagt med felles parkeringsplasser, og interne gangveier som gatenett.

Eiendommen hvor veinettet inngår ble overskjøtet fra Stavanger kommune til borettslaget i 1974. Det har likevel vært kommunal drift og vedlikehold av veiene. Borettslaget ønsker nå å overta drift og vedlikehold av det interne veinettet.

Denne avtalen inngås i forbindelse med at veiene på feltet planlegges utlagt til bruk som privat vei etter veglova § 8 andre ledd. Herunder er det et formål å ivareta adkomst til kommunale eiendommer og infrastruktur. Eiendommen gnr. 25 bnr. 7 med bebyggelse og internt veinett fremgår på vedlagt kart (Vedlegg 1).

**2. Vedlikehold**

Fra det tidspunktet veiene i boligfeltet utlegges til bruk som privat vei, overtar borettslaget det hele og fulle ansvaret for veiene og alt medfølgende vedlikehold. Borettslaget er herunder ansvarlig for at veiene har en standard som ivaretar kommunens adkomst, jfr. nedenfor.

**3. Veirett**

Borettslaget er kjent med at kommunen har adkomstbehov knyttet til eiendom og virksomhet i området. Det omfatter hjemmetjeneste, kommunal barnehage, lekeplasser og friareal. I tillegg er det VA-lødnings, kummer og offentlig belysning på og ved gnr. 25 bnr. 71 som må vedlikeholdes av kommunen.

Når borettslaget etter eget ønske overtar interne veier for privat drift og vedlikehold, skal kommunen fortsatt ha rett til kjøreadkomst på gnr. 25 bnr. 71 til alle nåværende og fremtidige kommunale eiendommer og anlegg i området. Kommunen skal også ha rett til å utføre tiltak som er nødvendige for adkomst, eksempelvis brøyting.

Kopi  
Retten  
GJENPART  
BekreftesStavanger kommune  
Bymiljø og utbygging  
v/juridisk avdelingDoknr.: 49209 Tinglyst: 15.01.2025  
STATENS KARTVERK

På avtaletidspunktet er Stavanger kommune hjemmelshaver til følgende eiendommer i området:  
24/112, 24/316, 24/352, 24/370, 24/407, 24/410, 24/469, 24/470, 24/473, 24/505, 24/511,  
24/647.

#### 4. Annen infrastruktur

På borettslagets eiendom gnr. 25 bnr. 71 har kommunen rett til å opprettholde, vedlikeholde og fornye eksisterende kommunal infrastruktur og installasjoner, herunder VA-ledninger, nedgravde containerstasjoner, skilt og gatelys.

Det ligger i dag kommunale vann- og avløpsledninger i de veiene borettslaget overtar. Stavanger kommune har tidligere påtatt seg driftsansvaret for stikkledninger i offentlig vei. Borettslaget er innforstått med at det kommunale driftsansvaret for ledningene opphører når de interne veiene blir private.

Fra det tidspunktet veiene utlegges til bruk som privat vei, vil stikkledningene fra den enkelte bolig og til og med påkoblingspunkt på offentlig ledning være å anse som private ledninger, som borettslaget eller den enkelte ledningseier selv er ansvarlig for.

#### 5. Tinglysning

Denne avtalen og de rettighetsforhold den omhandler tinglyses på borettslagets eiendom gnr. 25 bnr. 71 i Stavanger kommune.

\*\*\*

Avtalen er signert i to likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

#### Borettslaget Haugtussa

[navn] John Hansen Kallestad  
[verv] Styreleder  
Dato/sted: Stavanger, 10/12-24  
*John Hansen Kallestad*

[navn] ANTON BJØRBLAND  
[verv] STYREMEDLEM  
Dato/sted: STAVANGER 10/12-24  
*Anton Bjørbland*

#### Stavanger kommune

[navn] TRYGVE PETER NILSEN  
[stilling] SEKSJONSSJEF VEI OG TRAFIKK  
Dato/sted: 06.01.25  
*Trygve Petter Nilsen*

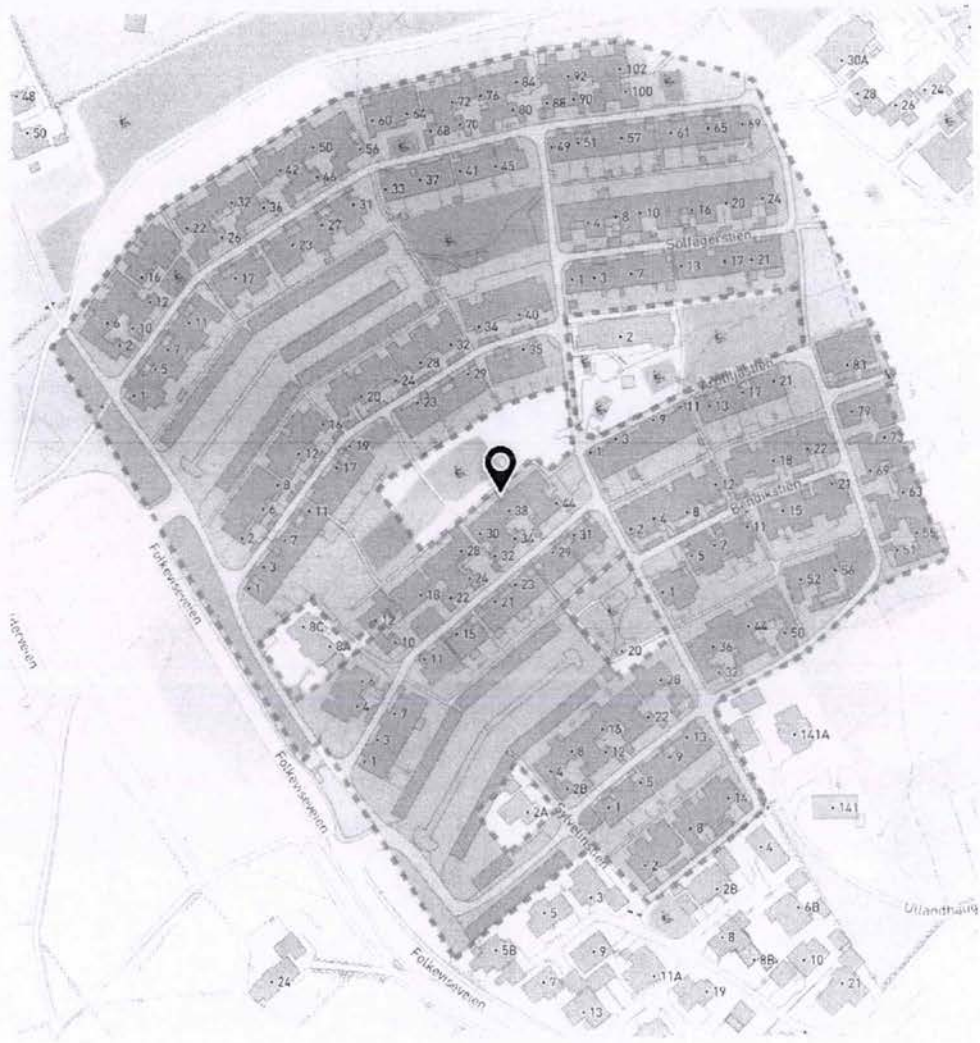


Stavanger  
kommune  
Idrett og utemiljø

Rett KOPI Bekreftes *[Signature]*  
GJENPART

Stavanger kommune  
Bymiljø og utbygging  
v/juridisk avdeling

Vedlegg 1



Rett KOPI Bekreftes *N.V.*  
GJENPART

Stavanger kommune  
Bymiljø og utbygging  
v/juridisk avdeling

Degboknr. 12373 1974 d/26/11  
v/Stavanger byfogdembete

S k j ø t e

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Borettslaget Haugtussa eiendommen gnr. 25, bnr. 71 på 86.274 m<sup>2</sup> i Stavanger til en pris stor kr. 3.255.359,58 - kronertremillionertohundreogfentifemtusentrehundreogfemtini 58/100 -

som er avgjort på omforenet måte.

Stavanger e-verk har tillatelse til å føre opp, ha i drift og betjene to transformatorbokser i tilknytning til carportanlegget på feltet. Dessuten skal e-verket ha rett til å føre kabler i jorden til og fra kioskene. Disse forutsettes fortrinnsvis å bli lagt i gater og friarealer etter nærmere avtale mellom utbyggeren og e-verket. Kioskene skal utføres etter tegning nr. 1384/3. Omkostningene ved oppføring, drift og vedlikehold av kioskene bæres av e-verket. E-verket har stedsevarige bruksretter til kiosktomtene til ovennevnte formål.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vann, kloakk- og kraftledninger over eiendommen i den utstrekning dette måtte være nødvendig, og å føre tilsyn med disse.

Stavanger, den 21. november 1974

STAVANGER KOMMUNE

  
.....  
ordfører



  
.....  
finansrådmann



# Nabolagsprofil

Springarstien 18 - Nabolaget Haugtussa østre/Jernaldergården - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Jernalderveien Linje 4, N85	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4 km
Stavanger Sola	16 min

## Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

P-Siddis	13 min
Forum P-hus	17 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

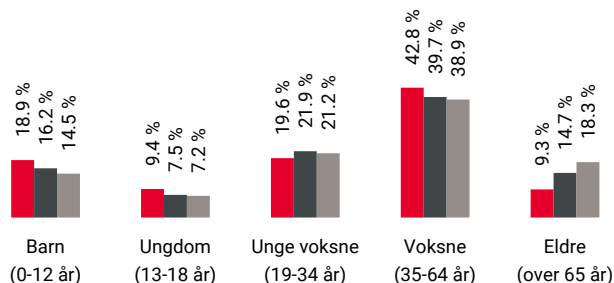
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugtussa østre/Jernalder...	789	325
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Haugtussa barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Satelitten barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Madlamark PostNord	7 min 0.5 km
Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

	Satelitten balløkke Ballspill	4 min	0.4 km
	Hemmestveitbakken nord balløkk Ballspill	6 min	0.5 km
	MOVA Tjensvoll	8 min	
	SATS Madla	16 min	

## Boligmasse



69% enebolig  
31% annet

«Kule hus og godt nabolag for ungene :-))»

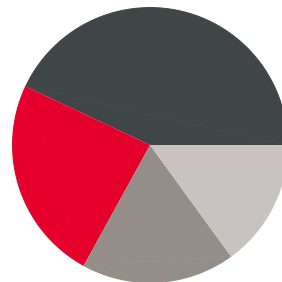
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	AMFI Madla	16 min
	Vitusapotek Madla	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
18% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

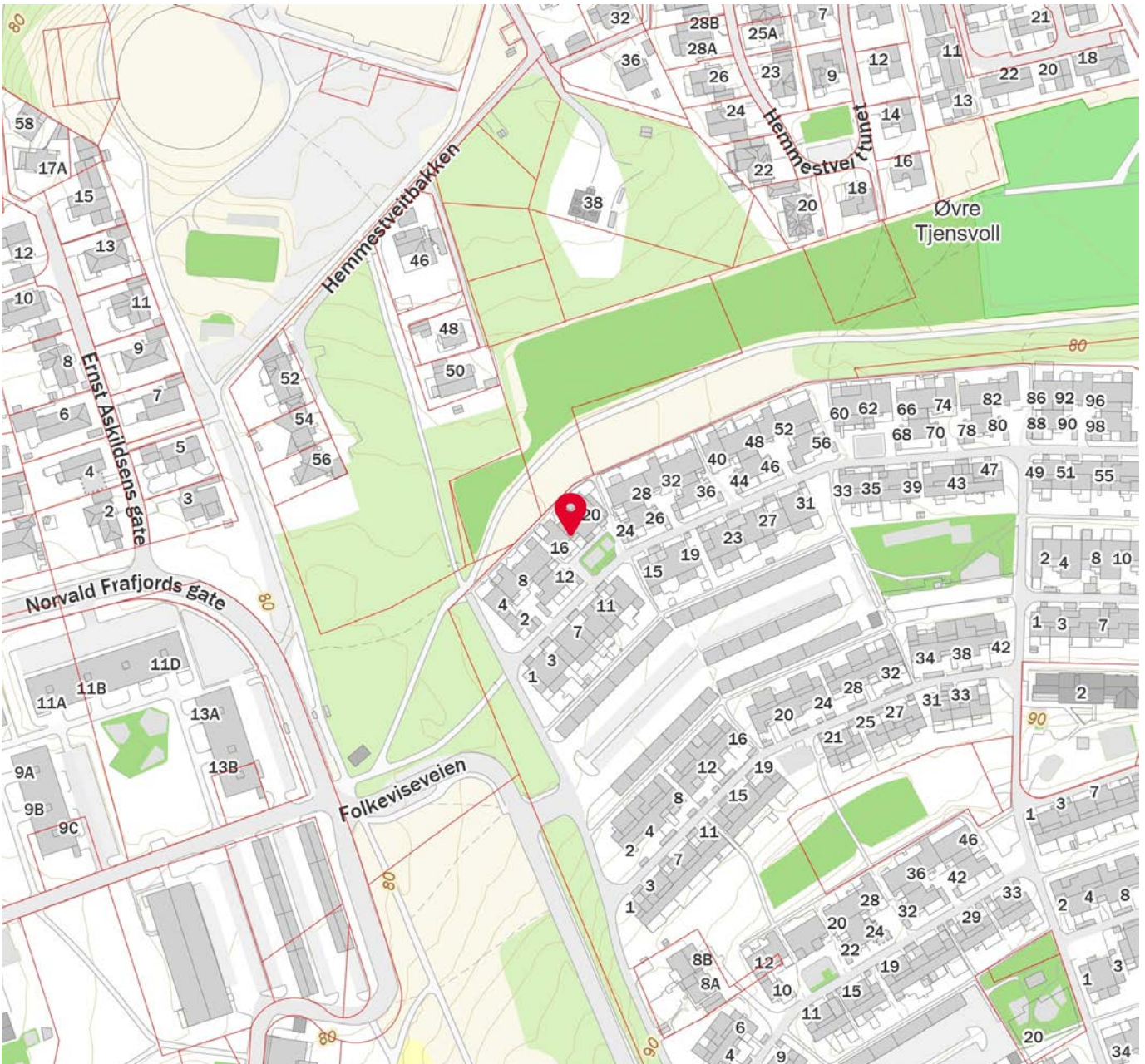


0% 43%

Haugtussa østre/Jernaldergården  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Adresse

**Springarstien 18, 4021 STAVANGER**

Dato for energimerking  
**05.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-291292**

Bygningskategori  
**Småhus**

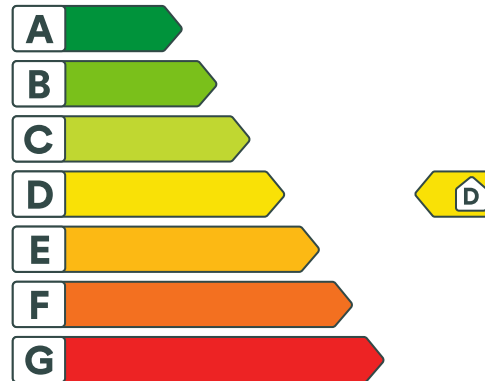
Bygningsnummer  
**4321537**

Gårdsnummer  
**25**

Bruksnummer  
**71**

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  
**1975**

Bygningstype  
**Rekkehus**

Bruksareal  
**146,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**136,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**196,50 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**170,41 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**23 176 kWh**



## Springarstien 18, 4021 STAVANGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Springarstien 18  
4021 STAVANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Monica ThomassenTelefon: 415 19 615  
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre