



aktiv.

Gangarstien 22, 4021 STAVANGER

**Haugtussa - Flott leilighet med
sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

**Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd.
Stavanger**

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 159 788,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 2 819 119,-
Felleskostn.: Kr 2 650,-
Selger: Annicken Mugisha

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 40/40 kvm
Tomtstr.: 86188 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 71
Andelsnr.: 204
Oppdragsnr.: 1413250024

Haugtussa - Flott leilighet med sentral beliggenhet

Flott arealeffektiv leilighet i duse lyse farger
Sentral og etterspurt beliggenhet.
Kort vei til nye SUS og UIS. Flotte turområder i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA totalt: 40 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg kommer en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

86188 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et ettertraktet området på toppen av Tjensvoll. Her har man kort avstand til UIS, nye SUS. Gode bussforbindelser. Gåavstand til flotte turområder som Sørmarka, Stokkavannet og Mosvannet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fritid

Satelitten balløkke 5 min. Ballspill 0.4 km

Litle ullandhaug balløkke 6 min. Ballspill 0.4 km

MOVA Tjensvoll 10 min

SATS Madla 19 min

Offentlig kommunikasjon

Buss: Gangarstien 2 min. Linje 4, N85 0.2 km

Tog: Stavanger stasjon 10 min. Linje F5, L5 4 km

Fly: Stavanger Sola 16 min

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Taktekkingen er av Sarnafil/membran og er besikttet fra bakkenivå.

Takrenner er av aluminium og plastrenne over inngang.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har liggende bordkledning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbekledning i 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020 og malt balkongdør fra 2014.

Terrasse med utgang fra stue og ved hovedinngang.

Trapp i tre til inngang og til hage.

Innhold

1. etasje: entrè, bad, stue/kjøkken, soverom. (soverom ikke byggemeldt)

Utvendig bod

Standard

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Takst Team ved Asle Gilje datert 22.04.25.

Rekkehus som er bygget i 1975 på pilarer/søyler, etasjeskiller i tre, vegger i

bindingsverk og flatt tak i trekonstruksjoner. Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Innvendig

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og innvendige tak har malte plater. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Bad:

Ukjent alder på badet, men av eldre dato. Ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg, og panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til ca. 15 mm. Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. 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. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Boligen har 6 kilos brannslukkingsapparat, brannslange og røykvarsler.

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 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig

Bad - sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er spekk i servant.
- Toalettet mangler feste og er montert ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant anbefales byttet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig

Taktekking

Taktekkingen er av Sarnafil/membran og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, se

Nedløp og beslag

Takrenner er av aluminium og plastrenne over inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Liten avstand mellom bordkledning og terreng, noe som kan forkorte levetiden til kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbekledning i 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen løse pakninger og glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er knirk i gulv i entre.

- Lim i skjøt på gulvbelegg har gliper.

- Overflater er overmalt, men fremstår som uferdig. Det mangler maling flere steder og det er malingssøl på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske.

Bad - overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruehull og småskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres for å lukke avviket. Badet har dusjkabinett og veggoverflater er ikke direkte utsatt for vannsøl.

Bad - overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, og panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som 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

- 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.

Stue/kjøkken - overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenet har svellinger på sokkel, og flere håndtak er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er etablert under vask kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrassen utenfor stue har merkbare skjevheter. Dette skyldes svake og/eller uegnede fundamenter.
- Terrassen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Terrassen bør reetableres. Skjevheter og svake fundamenter kan føre til redusert stabilitet og behov for utbedringer over tid.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Boligen har generelt ujevnheter på gulv. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Stue/kjøkken - avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekksrør har falt av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres avtrekksrør for å lukke avviket.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt TG IU:

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med

Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Det er ikke adkomst 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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Utendørs oppmerkede plasser er til felles bruk for hele borettslaget

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92272594

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at deler av stuen er gjort om til soverom. Dette avviker fra byggetegninger og er ikke byggemeldt.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 543 566

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 174 263

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

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 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

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 2 650

Andel Fellesgjeld

Kr 159 788

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2025

Andel fellesformue

Kr 22 664

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugtussa Borettslaget

Organisasjonsnummer

951826014

Andelsnummer

204

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 med Telia. 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

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 120 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Dugnad vår og høst

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet
- Skifte av fibernettleverandør fra Telia til Altibox
- Overtakelse av veinettet
- Ny leverandør av vintervedlikeholdstjenester
- Overhaling av nettsiden
- Prøve ut løsninger for hage- og plastavfall
- Forbedre tjenesten for lading av elbil
- Sett på muligheter for bedring i parkeringssituasjonen
- Planlegging av 50-års jubileum
- Etablering av rutiner rundt forsikringssaker

I tillegg har mye arbeidstid gått med på å behandle innspill knyttet til styrets håndtering av rehabiliteringsprosjektet.

HMS-arbeid:

- Videreføring av eksisterende tiltak knyttet til skadedyr. Etablert nye rutiner og avtaler for snørydding og strøing, også beredskap for større snøfall
- Deltatt på kurs i regi av Gjensidige
- Fartsmåling og kategorisering av kjøretøy

Styrets planer fremover

- Fortsette arbeidet med å etablere bedre rutiner for sakshåndtering
- Fortsette med bedringstiltak for parkerings- og trafikkutfordringer
- Gjennomføre 50-års jubileum

Forsikringsavtale

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 16367163643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.12.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 10.12.2024: 75 441 570

Andel av saldo: 272 942

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. 204 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 er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Ref:

*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
Ikraftttredelse 10/01/1975 00:00:00
Bestemmelser 723.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 430 - Anlegg for lek
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 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
Ikraftttredelse 03/03/1976 00:00:00
Bestemmelser 733.pdf
Delarealer
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Id 600
Navn TJENSVOLL
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 07/27/1971 00:00:00
Bestemmelser 600 bestemmelser.pdf
Delarealer
Areal 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 kvm
Feltnavn o_AVG
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 0.03 kvm
Feltnavn o_FO
Rparealformal 2012 - Gate med fortau

***Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11/11/2022 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 48.73 kvm

Omravn o_T151

Kparealformal 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Areal 2.99 kvm

Omravn FRI9

Kparealformal 3040 - Friområde

Areal 86135.99 kvm

Omravn B331

Kparealformal 1110 - 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

Salgs- og betalingsvilkår

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, 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

159 788 (Andel av fellesgjeld)

2 809 788 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 819 119 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 827 019 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 829 819 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 STAVANGER
Tlf: 517 45 500

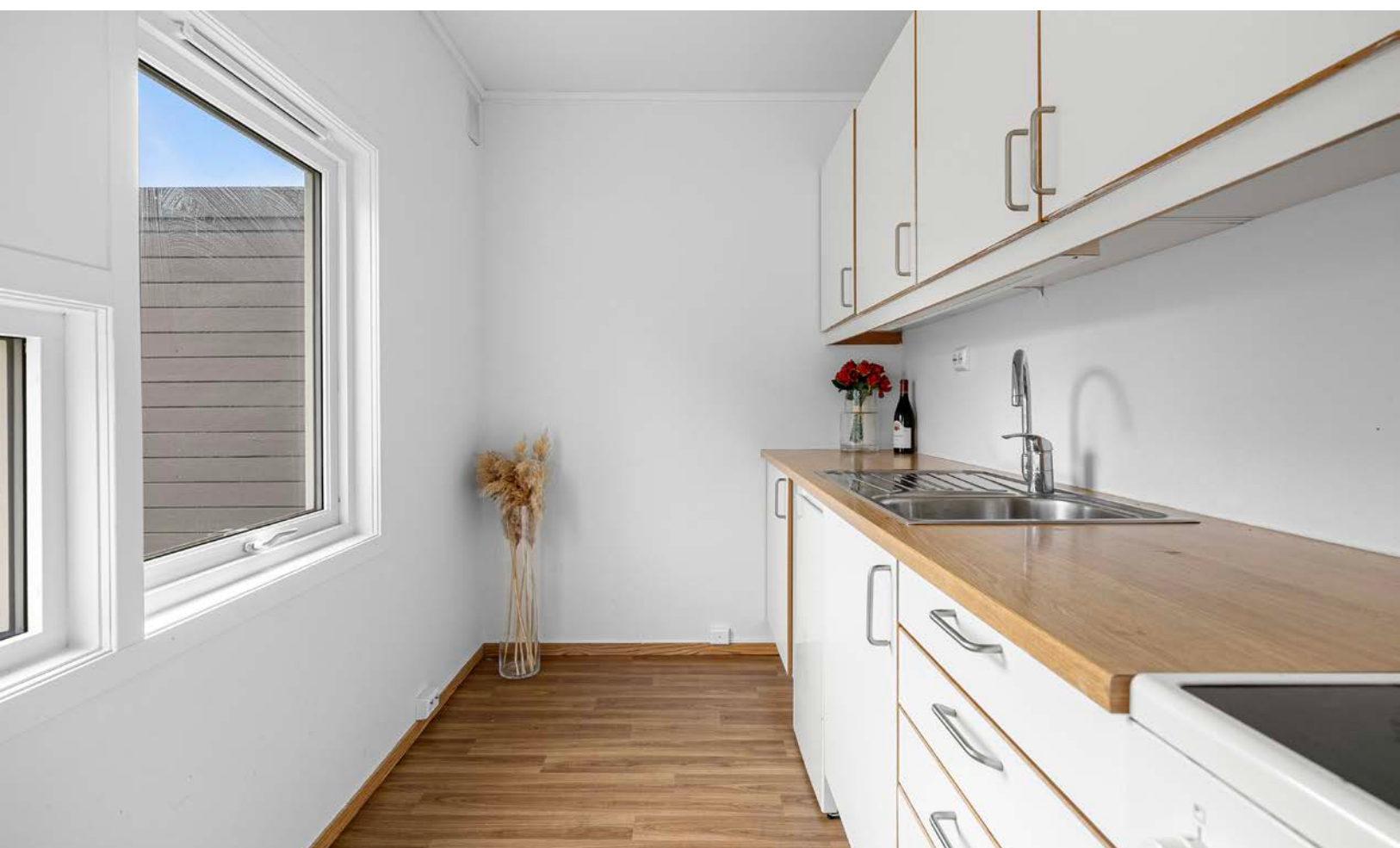
Salgsoppgavedato

22.04.2025

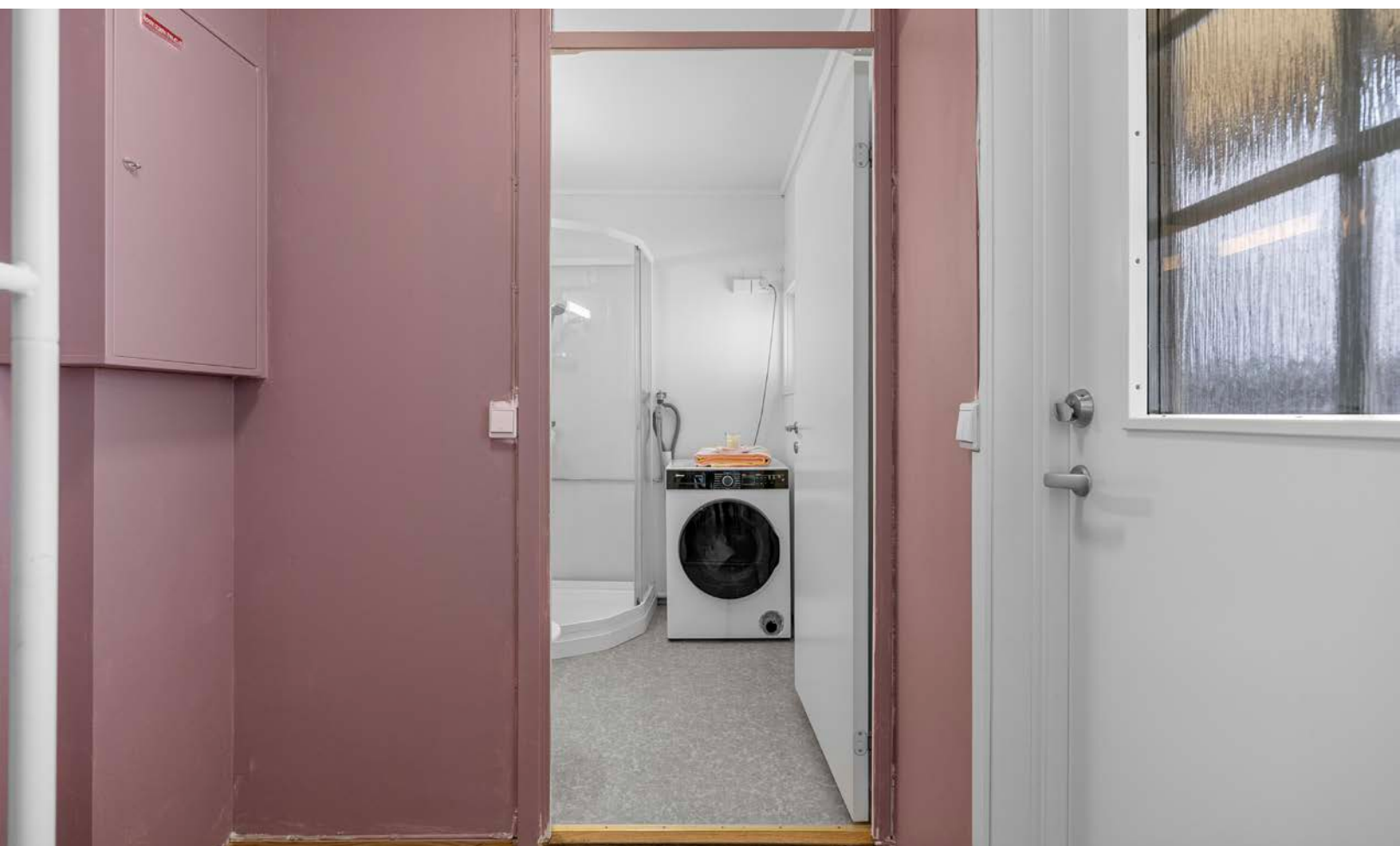














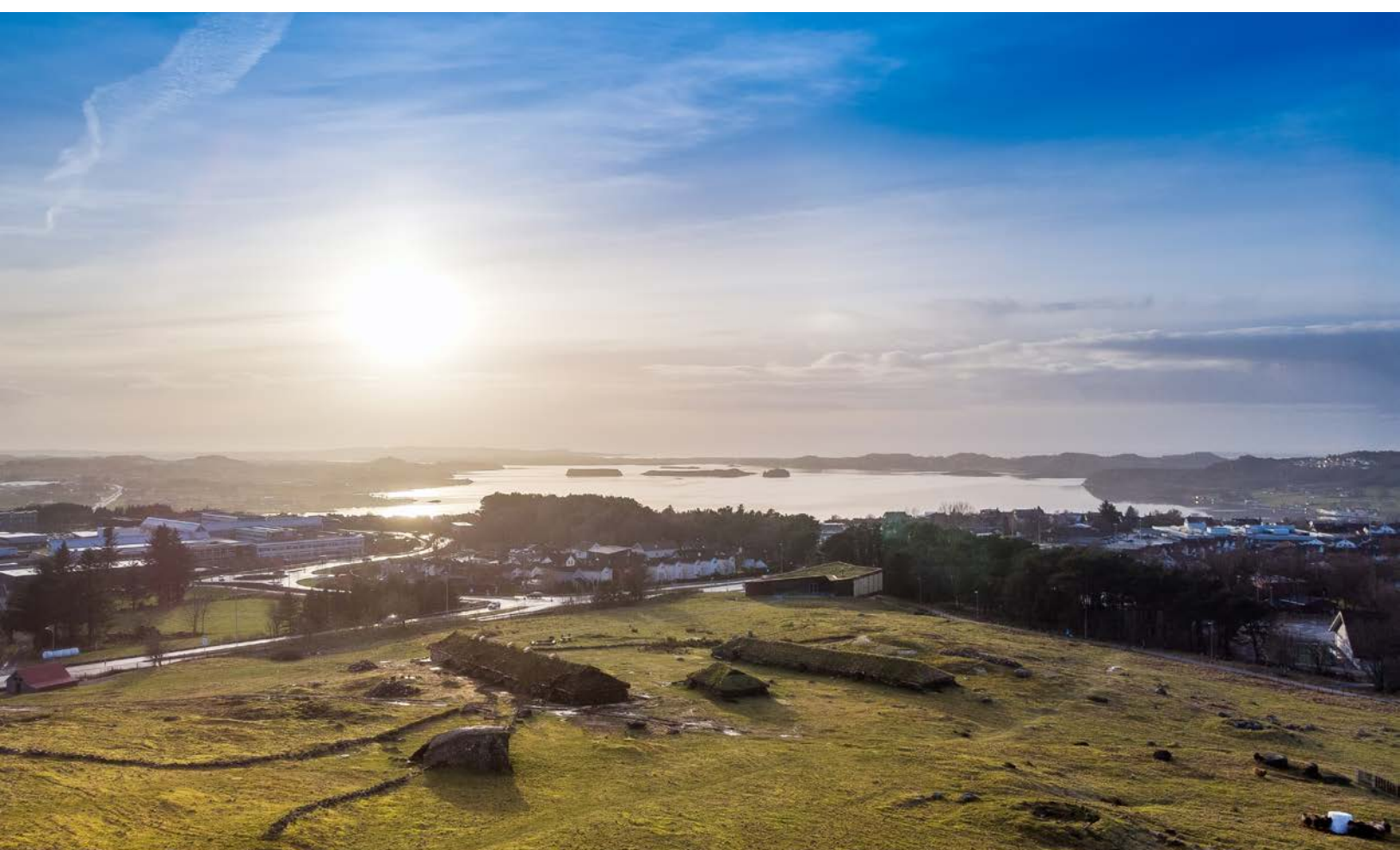




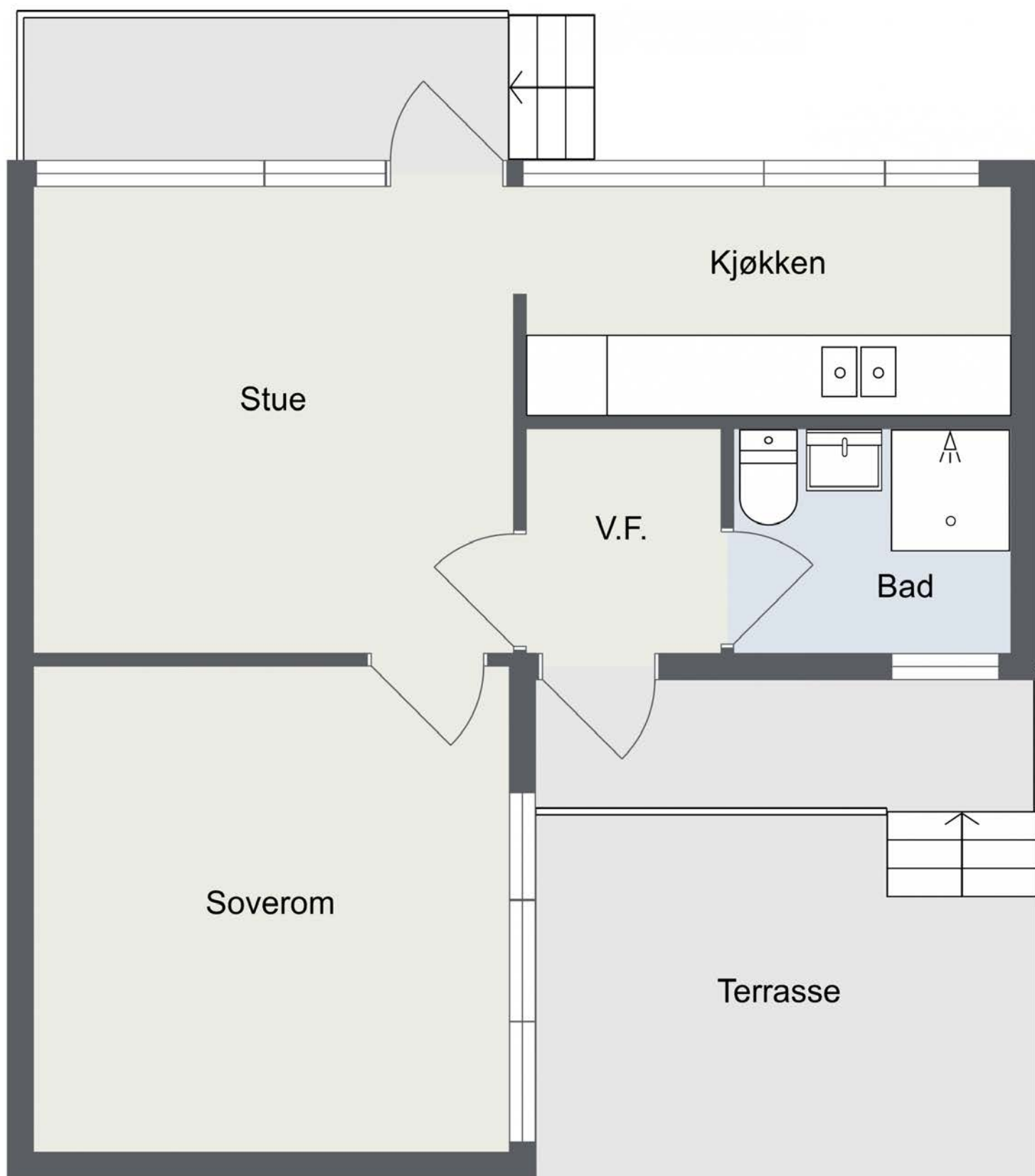












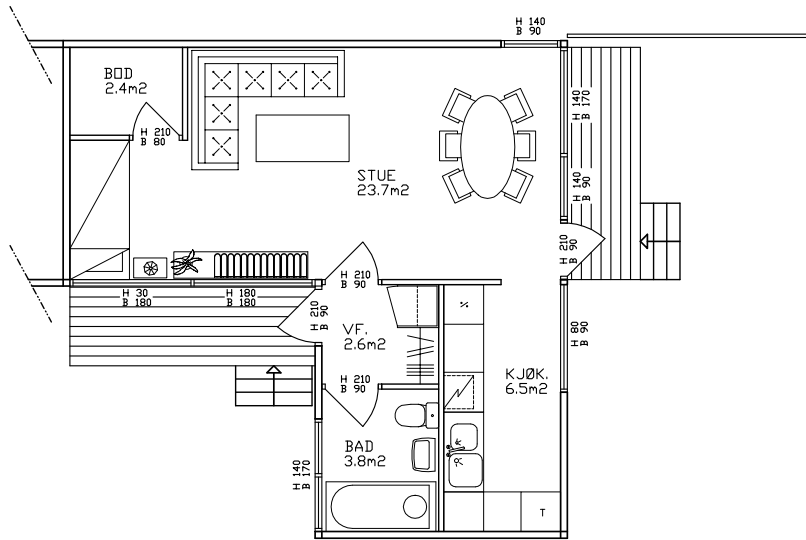
Vedlegg



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L HAUGTUSSA

LEILIGHETSTYPE: 1 roms



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

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0

Tilstandsrapport

 Kjedehus
 Gangarstien 22, 4021 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 25, bnr. 71
 Andelsnummer 204

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 22.04.2025

Oppdragsnr.: 21100-1307

Referansenummer: WE9106

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 007670



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 primærområde, 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

Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

asle@takst-team.no

928 39 377



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er bygget i 1975 på pilarer/søyler, etasjeskiller i tre, vegger i bindingsverk og flatt tak i trekonstruksjoner.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

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

Kjedehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av Sarnafil/membran og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner er av aluminium og plastrenne over inngang. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbekledning i 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020 og malt balkongdør fra 2014. Terrasse med utgang fra stue og ved hovedinngang. Trapp i tre til inngang og til hage.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet og innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Ukjent alder på baderom, men av eldre dato. Ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg, og panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til ca. 15 mm. Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. 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. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Boligen har 6 kilos brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

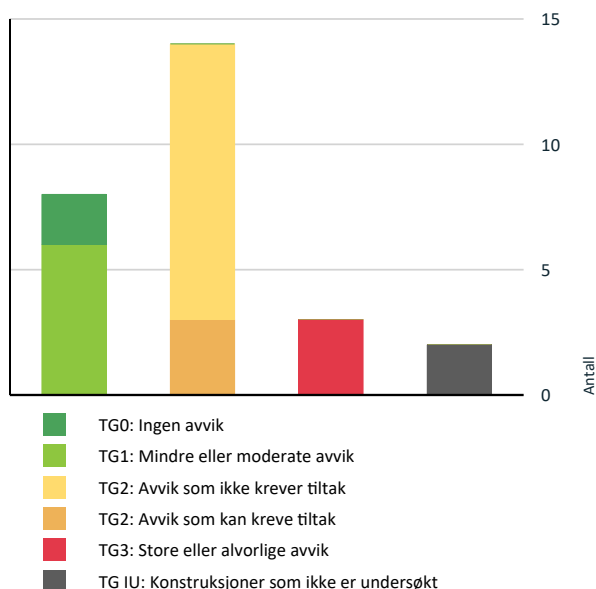
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

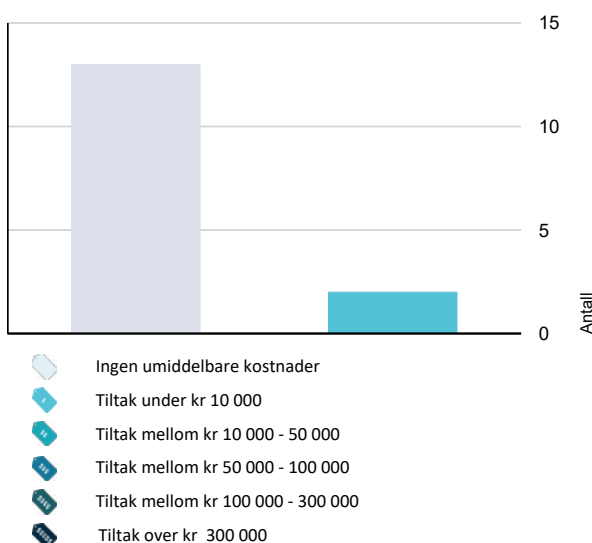
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av Sarnafil/membran og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er av aluminium og plastrenne over inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Liten avstand mellom bordkledning og terreng, noe som kan forkorte levetiden til kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbekledning i 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen løse pakninger og glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020 og malt balkongdør fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrassen utenfor stue har merkbare skjevheter. Dette skyldes svake og/eller uegnede fundamenter.
- Terrassen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Terrassen bør reetableres. Skjevheter og svake fundamenter kan føre til redusert stabilitet og behov for utbedringer over tid.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre til inngang og til hage.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er knirk i gulv i entre.
- Lim i skjøt på gulvbelegg har gliper.
- Overflater er overmalt, men fremstår som uferdig. Det mangler maling flere steder og det er malingssøl på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har generelt ujevnheter på gulv. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Radon er ikke målt og det er ikke lagt radonsperre under boligen. Da boligen er bygge på påler og det er luftgjennomgang under, anses faren for radon som liten.

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst 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.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på badet, men av eldre dato. Ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruerhull og småskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres for å lukke avviket. Badet har dusjkabinett og veggoverflater er ikke direkte utsatt for vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, og panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra dør til sluk er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som 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

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er sprekk i servant.

- Toalettet mangler feste og er montert ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant anbefales byttet.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken mot våtsone bad. Hulltaking er kun en stikkprøve og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

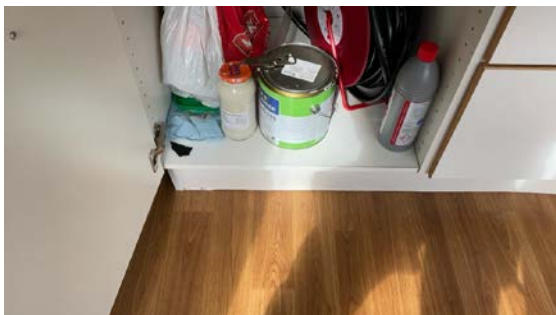
Kjøkkenet har svellinger på sokkel, og flere håndtak er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svellinger på sokkel.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekkssør har falt av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres avtrekkssør for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er etablert under vask kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TO 2 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.

Tilstandsgraden 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.

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.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjek

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Ja Det anbefales en el-kontroll (v/elektriker) ved boligsalg.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 6 kilos brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

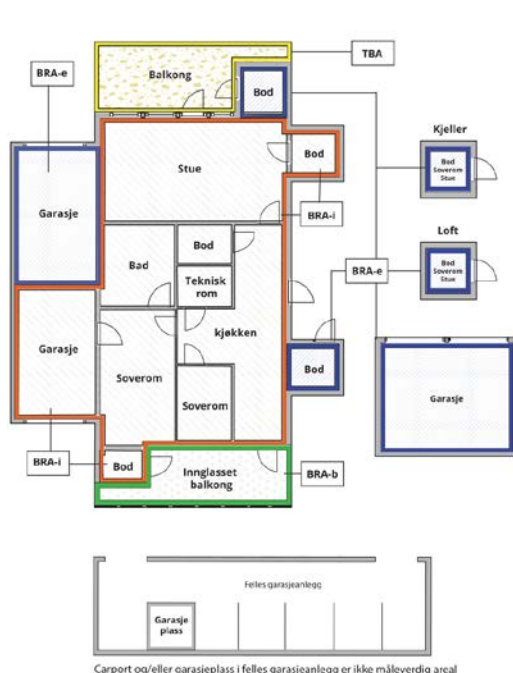
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	13
SUM	40				13
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

I tillegg kommer en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendig kledning ble byttet i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	40	0

Kommentar

Kjedehus I tillegg kommer en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Asle Gilje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	71		0	86188.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gangarstien 22

Hjemmelshaver

Haugtussa Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGTUSSA BORETTSLAGET	951826014			Mugisha Annicken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

204

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus/flermannshus i Haugtussa Borettslag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	14.04.2025		Innhentet	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE9106>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250024	
Selger 1 navn	
Annicken Mugisha	
Gateadresse	
Gangarstien 22	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4021
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	7397910

Document reference: 1413250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg kjøpte leiligheten av Stavanger kommune i 2023 som var tidligere eiere. Jeg ble da opplyst om at badet var oppgradert i senere år, blant annet med nytt sluk og nytt våtromsbelegg på gulv. Det ble ikke opplyst om nøyaktig tidspunkt for oppgraderingen. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Skal bytte baderoms servant tirsdag den 14.04 og blir dokumentert !

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det ble ved kjøp i 2023 opplyst i tilstandsrapport om påvist fukt og tidligere lekkasje i krypkjeller, med behov for videre observasjon. Jeg har ikke gjort utbedringer eller ytterligere undersøkelser siden overtakelsen. Det ble ikke oppgitt hvilken årstid lekkasjen var.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Ved kjøp i 2023 ble det opplyst om manglende fundamentering og lav rekkverkshøyde på eksisterende terrasse. Det er ikke kjent lekkasjer eller skader på fasade. Borettslag har byttet bekledning på alle husene/leiligheter i 2024 som ble utført av Faber bygg AS

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Ved kjøp i 2023 ble det opplyst om høydeforskjeller/skjevheter i gulv, med målte avvik på opptil 25 mm mellom yttervegg ved kjøkken og skillevegg mot bad. Det er opplyst at Stavanger kommune tidligere har lagt nytt gulv før Innflytting. Jeg har ikke gjort ytterligere utbedringer etter overtakelsen

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslag byttet bekledning på alle husene/leiligheter fra ca januar 2024 frem til våren 2024
Arbeid utført av	Faber Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250024

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annicken Mugisha	d5fe5a1d763a084069e113b c3ec3820093ea85a4	10.04.2025 09:08:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1413250024

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 10.04.25 Side 1 av 2

Borettslaget Haugtussa	V ³ r ref.:	128/204
Gangarstien 22	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Annicken Mugisha
Organisasjonsnr: 951 826 014	Andelsnr:	204

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 650

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

2 650

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 159 788Gjeld siste ³ rsoppg.: 155 548Klient ajourn. l³ n: 74 251 562,75Klient gj. s. ³ rsoppg.: 74 854 876Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367163643, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.04.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 10.04.2025: 74 251 563

Andel av saldo: 159 788

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

pt.rente

4: Nyrskilte 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. 10.04.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 22 664

Gjeld: 155 548

Andre inntekter: 1 000

Utgifter: 8 697

7: P³ lydende

P³ lydende: 100

Opprinnelig innskudd: 29 100

Andelsnr: 204

Partialobligasjonsnr: 204

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1975G³ rds/bruksnr: 25/71Bygningstype: Sm³ hus 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

BOA: 33

Parkeringstype: Fellesparkering ute ()

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjørt: 10.04.25 Side 2 av 2

Borettslaget Haugtussa	V³ r ref.:	128/204
Gangarstien 22	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Annicken Mugisha
Organisasjonsnr: 951 826 014		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System³ s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	1		
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	1- roms type S	P-rom	33
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storbý				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 282 boliger i rekkehus
- Carport for alle utenom 1 og 2-rom. Utend³rs oppmerkede plasser er til felles bruk for hele borettslaget
- Husdyr tillatt, erkl³ring til styret underskrives
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Vaktmestertjeneste
- S³kkeplikt p³ alle utvendige bygningsmessige oppf³ringer/endringer (tilbygg, terrasse, gjerde, tak, hytte/skur, drivhus, mur, varmepumpe m.m.)
- G³j³r deg kjent med borettslagets egne ordensregler, styret og annet p³ hjemmesiden <https://haugtussaborettslag.org/>
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox (mars 2025). Kontakt selger for mer informasjon.
- Renoveringsprosjekt 2022-24: Maling og stedsvis skifte av kledning. L³ nefinansiert.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kj³per ved eierskifter. Kj³per skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 27.03.2025, kl. 18:00

Øvre tilfluktsrom, Haugtussa

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Innsetting av lite vindu Springarstien 28

5 Innsetting av vindu i bod, Gangarstien 28

6 Godtgjørelse til styret

7 Orientering fra Valgkomiteen

8 Valg

- 8.1 Valg av leder for 1 år
- 8.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

9 EGF-sak 1: Orienteringssak: Sakens bakgrunn

10 EGF-sak 2: Krav om erstatning og kompensasjon fra Bate for kritikkverdig byggeledelse

11 EGF-sak 3: Vedtektsendring. Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 1: Relasjonen til Bate

12 EGF-sak 4: Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 2: Valg av byggfaglig rådgiver / metode

13 EGF-sak 5: Vedtektsendring. Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 3: Grense for låneopptak

Styret i Borettslaget Haugtussa

2. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskapet er revidert av KPMG og godkjent av styret. Revisjonsberetningen presenteres på møtet.

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Innsetting av lite vindu Springarstien 28

Jeg søker herved om å sette inn det minste Haugtussa standard vinduet i ett av soverommene i boligen min. Soverommet har per i dag terrassedør og stort vindu fra gulv til tak, men ettersom dette vinduet ikke kan åpnes, og det regner inn hvis terrassedøren står åpen, gjør dette lufting utfordrende. Jeg vil gjerne sette inn vinduet slik at det er på linje med de andre i høyden, illustrert i vedlagte skisse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forespørsel om innsetting av lite vindu til lufting i Springarstien 28. Fasadeendringen må også godkjennes av kommunen.

Styrets innstilling: Denne typen vindu har ikke vært satt inn i denne typen hus andre steder, og krever derfor generalforsamlingens godkjenning. Fasadeendringen krever også kommunal godkjenning.

5. Innsetting av vindu i bod, Gangarstien 28

Andelseier søker om innsetting av vindu i bod.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forespørsel om innsetting av lite vindu til lufting i Springarstien 28. Fasadeendringen må også godkjennes av kommunen.

Styrets innstilling: Denne typen vindu har ikke vært satt inn i denne typen hus andre steder, og krever derfor generalforsamlingens godkjenning. Fasadeendringen krever også kommunal godkjenning.

6. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 422 500, dette er en økning på 3% fra 2024. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Til orientering kommer personlig tillegg i honorar til styreleder John Hanssen Kolstad slik vedtatt i ekstraordinær generalforsamling Juni 2024.

7. Orientering fra Valgkomiteen

Valgkomiteens arbeid og presentasjon av kandidatene finnes i saksvedlegget. Kontrakt og CV til ekstern styreleder kandidat er også vedlagt.

Forslag til vedtak: Til orientering

8. Valg

8.1 Valg av leder for 1 år

Ekstern styreleder Geir Lund stiller til valg med et honorar på kr 310 000 i tillegg til styrets interne fordeling av honorar.

Dette utbetales 50% 1. desember 2025 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2026.

Forslag til vedtak: Geir Lund velges som styreleder for ett år med honorar på kr 310 000 for perioden 2025-2026 i tillegg til hans ordinære del av styrets honorar.

Utbetaling fordeles 50% 1. desember 2025 og 50% etter endt periode.

8.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Izumi Sone og Øyvind Torjusen stiller som styremedlemskandidater.

Forslag til vedtak: Izumi Sone og Øyvind Torjusen velges til styremedlemmer for to år.

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Hege Reinsnes stiller som varamedlemskandidat. Valgkomiteen har ikke noen andre kandidater, så benkeforslag vil være mulig.

Forslag til vedtak: Hege Reinsnes og

velges som varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Endre Hovland (Bendikstien)
Jostein Annevik (Springarstien)
Ove Sigurd Christensen (Åroliljastien)

Forslag til vedtak: Endre Hovland, Jostein Annevik og Ove Sigurd Christensen velges til valgkomité for det neste året.

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Haugtussa BL kan stille med tre representanter på Bates årlige generalforsamling. Det er kun representanter som blir valgt av generalforsamlingen i Haugtussa BL som har stemmerett på Bates generalforsamling.

Styret ønsker å innstille de to nye styremedlemmene og Arnstein Brekk som delegater til Bates generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger _____

og _____

og Arnstein Brekk som delegater til Bates generalforsamling 2025.

9. EGF-sak 1: Orienteringssak: Sakens bakgrunn

Styret mottok i januar et krav om ekstraordinær generalforsamling knyttet til uenigheter mellom tidligere styremedlemmer og BATE om bates byggforvaltning. Initiativtaker til kravet er tidligere styreleder Torleif Dønnestad.

Saken handler om det nylige prosjektet med utskifting av vegger, og om borettslaget er påført et tap som følge av Bates prosjektledelse. Videre stilles det spørsmål om Bate sin rolle i byggforvaltning overfor borettslaget.

Initiativtaker Torleif Dønnestad presenterer saken.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

Styrets innstilling: Styret redegjør for sine betraktninger.

Prosjektleder fra Bate Roald Riska vil være tilstede for å svare på eventuelle spørsmål.

10. EGF-sak 2: Krav om erstatning og kompensasjon fra Bate for kritikkverdig byggeledelse

Forslagsstiller anfører at borettslaget har lidd unødvendige rehabiliteringskostnader og ønsker at generalforsamlingen vedtar et nivå for kompensasjonskrav overfor BATE.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad presenterer sitt forslag.

Det åpnes for spørsmål før stemmegiving. Prosjektleder fra Bate Roald Riska vil være tilstede for å svare på spørsmål.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget ikke skal akseptere en samlet erstatning og kompensasjon fra Bate lavere enn kroner 2.000.000. Hvis dette ikke oppnås, skal styret innlede søksmål snarest.

Forslagsstiller foreslår at summen justeres ned dersom første forslag faller.

Styrets innstilling: Styret har gått nøye gjennom dokumentasjonen i denne saken og fått juridisk bistand til å vurdere mulig saksutfall ved en rettssak.

Styret står samlet bak vurderingen at borettslaget ikke kan synliggjøre å ha lidd et stort økonomisk tap på grunn av unødig utskifting av vegger. Styret anser et søksmål mot BATE på forslagsstillers grunnlag som svært risikabelt for borettslagets økonomi.

Kostnadene knyttet til en rettssak vil måtte dekkes av borettslaget og vil medføre stor risiko for økning av fellesutgiftene.

11. EGF-sak 3: Vedtektsendring. Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 1: Relasjonen til Bate

Bate har i det nylige byggeprosjektet anbefalt å skifte ut vegger hvor det har vært uenigheter om nødvendigheten av dette. Dette medfører ifølge forslagsstiller at det er vanskelig å ha tillit til Bate som byggforvalter.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 8-3 (2) utvides med et punkt 7, som lyder:

“[Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:]

7. å benytte Bate som byggeteknisk rådgiver eller leverandør av byggeledertjenester.”.

Styrets innstilling: Styret velges av generalforsamlingen for å ivareta borettslagets interesser mellom årsmøtene. Et vedtak av denne typen vil føre til unødvendig opphold i styrets saksbehandling ettersom det da vil måtte avholdes en generalforsamling dersom BATE skulle være den beste tilbyder av disse tjenestene.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

12. EGF-sak 4: Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 2: Valg av byggfaglig rådgiver / metode

Det er forskjellige måter å ivareta borettslagets byggforvaltning.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede og presentere alternative løsninger for byggfaglig rådgivning på førstkommende ordinære årsmøte.

Styrets innstilling: Styrets mandat til forsvarlig økonomi i prosjekter innebærer allerede at styret skal innhente nødvendig ekspertise fra de best skikkede leverandører av slike tjenester.

Borettslagsloven inneholder allerede krav om samtykke fra generalforsamlingen for arbeider som går ut over normal forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

13. EGF-sak 5: Vedtektsendring. Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 3: Grense for låneopptak

Forslagsstiller anfører at generalforsamlingen godkjenner en vedtektsendring for å kreve fremtidig generalforsamlingsvedtak for større låneopptak, samt føringer for budsjettering av tilleggskostnader.

Eksempelutregning fra forslagsstiller:

Borettslagets lån er i dag på rundt 75 millioner kroner. Panteverdien er 275 millioner.

40 prosent belåningsgrad tilsvarer 110.000.000 kroner.

45 prosent belåningsgrad tilsvarer 123.750.000 kroner.

50 prosent belåningsgrad tilsvarer 137.500.000 kroner.

55 prosent belåningsgrad tilsvarer 151.250.000 kroner.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 8-3 utvides med et fjerde ledd, som lyder:

“(4) Styret kan ikke uten generalforsamlingens særskilte samtykke fatte vedtak som medfører en belåningsgrad på mer enn 40 prosent. Ved rehabilitering av yttervegger skal det budsjetteres med tilleggskostnader på femti prosent, som erfaringsmessig er reelt nivå.”

Forslagsstiller ønsker at prosentgraden for belåning stemmes over før endelig avstemning foretas.

Styrets innstilling: **Til info:** Forslagsstillers tall tar utgangspunkt i en panteverdi på 275 000 000. Dette er ikke borettslagets reelle verdi, og tallene er dermed uriktige.

Styrets mandat til forsvarlig økonomi i prosjekter innebærer allerede at styret skal ivareta borettslagets økonomiske interesser.

Borettslagsloven inneholder allerede krav om samtykke fra generalforsamlingen for arbeider som går ut over normal forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		14 763 336	13 299 612	14 763 135
Tillegg felleskostnader		539 880	487 040	535 020
Lading el-bil		153 497	146 912	165 000
Beboeroppdrag		5 900	18 398	10 000
Sum inntekter		15 462 613	13 951 962	15 473 155
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	467 810	399 350	639 000
Avskrivninger	7	177 500	177 500	0
Forretningsførerhonorar		407 580	396 096	428 800
Tilleggstjenester forretningsfører		37 049	67 314	38 950
Revisjonshonorar	2	39 521	25 923	30 000
Vaktmestertjenester	3	925 513	866 077	800 000
Drift og vedlikehold	4	874 415	912 130	1 809 000
TV og/eller internett		10 296	10 296	11 000
Renovering	5	3 953 073	24 747 417	900 000
Forsikringer		1 414 205	1 098 644	1 300 400
Kommunale avgifter		3 160 442	3 175 022	3 733 000
Energi/strøm		232 241	109 062	200 000
Kontingent Boligbyggelag		84 600	84 600	98 700
Administrasjonskostnader		137 855	144 883	100 000
Sum kostnader		11 922 101	32 214 313	10 088 850
Driftsresultat		3 540 513	-18 262 351	5 384 305
Finansielle poster				
Renteinntekter		481 307	509 566	300 000
Rentekostnader		4 185 158	3 221 431	3 923 000
Netto finanskostnader		3 703 851	2 711 866	3 623 000
Resultat	6	-163 339	-20 974 216	1 761 305

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	7	3 546 048	3 546 048
Bygninger	7	49 457 084	49 457 084
Andre driftsmidler	7	29 584	207 084
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	154 274	154 274
Sum anleggsmidler		53 186 990	53 364 490
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		168 840	29 482
Forskuddsbetalte kostnader		422 327	346 516
Andre fordringer		250	6 225
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 719 549	14 119 544
Sum omløpsmidler		11 310 966	14 501 767
SUM EIENDELER		64 497 956	67 866 257

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		-27 723 250	-27 559 911
Sum egenkapital	8	-27 695 050	-27 531 711
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	74 854 877	77 131 973
Borettsinnskudd		16 031 600	16 031 600
Sum langsiktig gjeld		90 886 477	93 163 573
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 595	6 333
Leverandørgjeld		668 519	916 408
Påløpne renter		44 995	44 377
Annen kortsiktig gjeld		567 420	1 267 277
Sum kortsiktig gjeld		1 306 529	2 234 395
Sum gjeld		92 193 006	95 397 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 497 956	67 866 257

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

John Hanssen Kolstad
Styreleder

Anton Bjorland
Styremedlem

Arnstein Even Brekk
Styremedlem

Astrid Elisabet Tveitaskog
Styremedlem

Andreas Borge Håmsø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	410 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	57 810	49 350
Sum personalkostnader	467 810	399 350

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innestående 31.12	154 274	154 274
Netto driftskostnader ved TSS	8 239 197	7 514 748
Innbetalt driftskapital	707 856	693 972
Andel drift	925 513	866 077
Gjeld/tilgode hos TSS	Gjeld 217 657	Gjeld 172 105

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	493 315	555 835
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	53 794	6 761
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	114 264	137 612
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	213 042	211 923
Sum	874 415	912 130

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2022
Rehabilitering/Overflatebehandling	3 953 073	24 747 417
Sum	3 953 073	24 747 417

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-163 339	-20 974 216
Opptak av lån	0	78 320 000
Avdrag på lån	-2 277 097	-57 960 682
Tilbakeføring av avskrivning	177 500	177 500
Endring disponible midler	-2 262 935	-437 398
Omløpsmidler	11 310 966	14 501 767
Kortsiktig gjeld	1 306 529	2 234 395
Disponible midler	10 004 437	12 267 373

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:	857 916	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 584	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets avskrivninger :	177 500	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i år :	5				

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	28 200	0	28 200
Egenkapital	-27 723 250	-163 339	-27 559 911
Sum Egenkapital	-27 695 050	-163 339	-27 531 711

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

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering samt opplåning ifbm ordinært vedlikehold
Lånenummer:	16367163643
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	78 320 000
Lånesaldo 01.01:	77 131 973
Avdrag i perioden:	2 277 097
Lånesaldo 31.12:	74 854 877
Saldo 5 år frem i tid:	61 399 103

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er 90 886 477,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 53 186 990,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Haugtussa

Styreleder	John Hanssen Kolstad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Andreas Borge Håmsø (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Arnstein Even Brekk (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Anton Bjorland (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Astrid Elisabet Tveitaskog (sign.)	13.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet 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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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 Dokumentnøkkel: QGE3Z-00M08-HZ3T5-GE8T1-QY6QA-LVQPN

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 13:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QGE3Z-0OM08-HZ3T5-GE8T1-QY6QA-LVQPN

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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, John Hanssen Kolstad
Styremedlem, Andreas Borge Håmsø
Styremedlem, Anton Bjorland
Styremedlem, Astrid Elisabet Tveitaskog
Styremedlem, Arnstein Even Brekk
Varamedlem, Harald Magne Pedersen
Varamedlem, Stig Nesse

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 120 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Dugnad vår og høst

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet
- Skifte av fibernettleverandør fra Telia til Altibox
- Overtakelse av veinettet
- Ny leverandør av vintervedlikeholdstjenester
- Overhaling av nettsiden
- Prøve ut løsninger for hage- og plastavfall
- Forbedre tjenesten for lading av elbil
- Sett på muligheter for bedring i parkeringssituasjonen
- Planlegging av 50-års jubileum
- Etablering av rutiner rundt forsikringssaker

I tillegg har mye arbeidstid gått med på å behandle innspill knyttet til styrets håndtering av rehabiliteringsprosjektet.

HMS-arbeid:

- Videreføring av eksisterende tiltak knyttet til skadedyr
- Etablert nye rutiner og avtaler for snørydding og strøing, også beredskap for større snøfall
- Deltatt på kurs i regi av Gjensidige
- Fartsmåling og kategorisering av kjøretøy

Styrets planer fremover

- Fortsette arbeidet med å etablere bedre rutiner for sakshåndtering
- Fortsette med bedringstiltak for parkerings- og trafikkutfordringer
- Gjennomføre 50-års jubileum

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

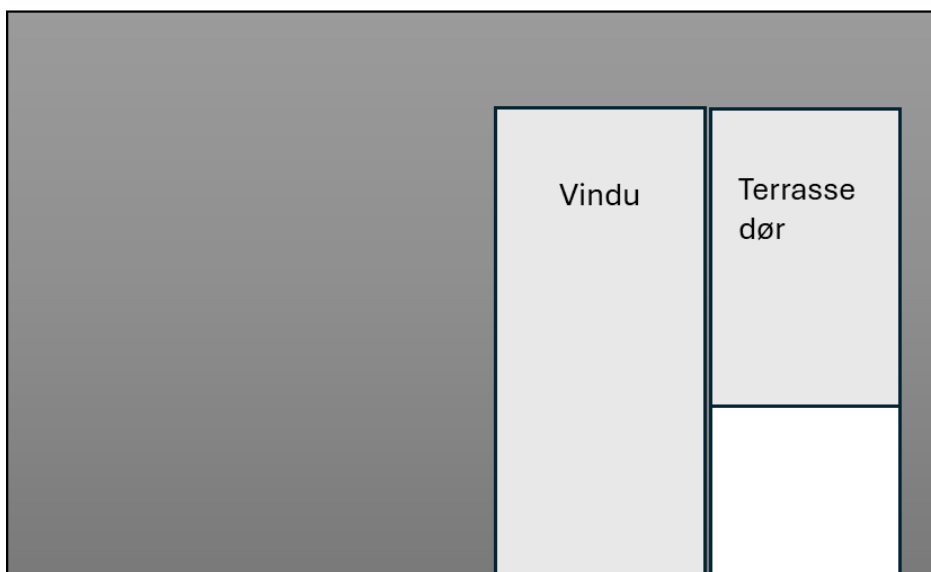
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

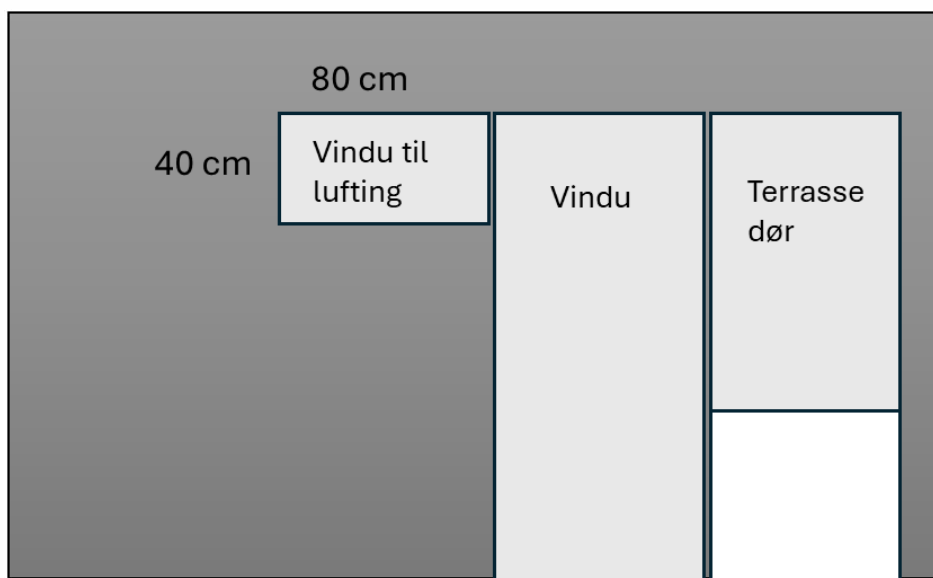
Illustrasjon - Springarstien 28, nytt luftevindu.

Vegg ut mot terrasse, 2. etg. hustype R

Nå



Med luftevindu



Floor plan of a 4-room apartment (4 rom) with a total area of 100.00 m². The plan includes a Stue (Living Room) of 23.00 m², a Gang (Hallway) of 2.70 m², a Kjøkken (Kitchen) of 10.00 m², and three Bødd (Bedrooms) of 3.20 m² each. The plan also shows a Sovorom (Bedroom) of 17.30 m², a V.F. (Veranda) of 1.75 m², and a Bad (Bathroom) of 3.20 m². The plan is detailed with dimensions and room labels.



Arnstein Brekk

Information in English:

Haugtussa Borettslag has a steering committee (styret) that takes care of the common administration of the housing association – Borettslaget Haugtussa - (economy, maintenance, HSE, internet page, etc.) together with BATE.

It is common practice that there is a selection committee (valgkomité) that works to recruit members to the steering committee.

This document outlines the proposal from the 2025 selection committee. These candidates are presented for election which takes place at the general assembly meeting on 27. March 2025 in "Øvre bomberom" (entrance by the playground close to Bendikstien/parking).

We hope you will attend the meeting. Your voice is important.

It is common that the steering committee has a leader who lives in Haugtussa, however since there are no candidates from Haugtussa who would like to take on this responsibility at this time, it has been concluded that it is best to hire an external, professional person to perform this work. This is the reason that Mr. Geir Lund is presented for election for the position as leader of the steering committee. His CV and contract proposal are attached to this document and the decision will be made by election at the meeting 27/3.

Izumi Sone and Øyvind Torjusen are the two persons who are presented for election as new members of the board (Styremedlem). They are presented here in this document and will be present at the meeting, in case you have any questions for them.

Varamedlem (Hege Reinsnes) is proposed as a "substitute" or extra help, to contribute to the steering committee's work in case it is needed.

Every person who has a vote at the general election assembly meeting is free to propose other persons than those listed here for election, including themselves. This may be done directly at the meeting under the voting section and is called "benkeforslag" in Norwegian.

If you have any questions regarding this proposal from the selection committee, please contact Guro Søndena (guro.sondena@gmail.com or Hege Reinsnes (hreinsnes@gmail.com).

Innstilling og informasjon fra valgkomitéen Brl Haugtussa 2025

Under ordinær generalforsamling i 2024 ble Guro Søndena, Hege Reinsnes og Stig Nesse valgt til valgkomité for inneværende periode – for ett år.

Ved denne generalforsamlingen ble det ikke valgt en styreleder. I etterkant ble John Hanssen Kolstad valgt som styreleder for ett år ved ekstraordinær generalforsamling.

I samme forbindelse ble varamedlem Arnstein Even Brekk valgt til styremedlem, og Stig Nesse ble valgt som nytt varamedlem og gikk dermed ut av valgkomitéen.

Følgende verv står på valg i 2025, og dette er valgkomitéens innstilling:

- | | | | |
|----------------|------------|--------------|--|
| - Styreleder | (for 1 år) | innstilling: | Geir Lunde (Ekstern) |
| - Styremedlem | (for 2 år) | innstilling: | Izumi Sone (Hallingstien) |
| - Styremedlem | (for 2 år) | innstilling: | Øyvind Torjusen (Bendikstien) |
| - Varamedlem | (for 1 år) | innstilling: | Hege Reinsnes (Springarstien) |
| | | | |
| - Valgkomitéen | (for 1 år) | innstilling: | Endre Hovland (Bendikstien) |
| - Valgkomitéen | (for 1 år) | innstilling: | Jostein Annevik (Springarstien) |
| - Valgkomitéen | (for 1 år) | innstilling: | Ove Sigurd Christensen (Åroliljastien) |

Ikke på valg:

- | | | |
|---------------|----------------|----------------------------------|
| - Styremedlem | (ikke på valg) | Andreas Borge Håmsø – 1 år igjen |
| - Styremedlem | (ikke på valg) | Arnstein Even Brekk – 1 år igjen |

Beskrivelse av valgkomitéens arbeid:

Valgkomitéen har spurt det sittende styret om noen kan tenke seg innstilling til vervet som styreleder. Ingen svarte positivt på denne forespørselen.

Muligheten for å ta inn en ekstern styreleder kom opp i 2024 da borettslaget ikke fant en beboer som ønsket å ta på seg vervet. Dette er fulgt opp i 2025 og har resultert i følgende alternativer:

- Alternativ 1 – Ekstern styreleder Geir Lund, her innstilt av valgkomitéen
- Alternativ 2 – Ekstern styreleder fra annet borettslag
- Alternativ 3 – Ekstern styreleder formidlet via Bate
- Alternativ 4 – Ekstern styreleder formidlet via Styreledercompagniet

Alt. 1) Geir Lund (mann f. 1962)

Arbeider fulltid med ledelse i diverse organisasjoner. Se vedlagt CV og kontrakt som evt. skal gjelde dersom vedkommende blir valgt, samt ytterligere bakgrunn for innstillingen.

Honorarkrav: 310 000 = 1099 kr. per boenhet

Alt. 2) Mann f. 1974

Styreleder i nærliggende borettslag med flere års styreerfaring i borettslag med tilsvarende bygningsmasse som Haugtussa.

Honorarkrav: 282 000 kr. = 1000 kr. per boenhet

Alt. 3)

BATE ønsker ikke å anbefale en spesifikk ekstern kandidat til styreledervervet, men de kan formidle kontakt med personer som de mener kan passe for Brl. Haugtussa. Dette gjøres uten vederlag fra BATE, og honoraret bestemmes av generalforsamlingen på samme måte som for en intern styreleder.

Her følger informasjon fra BATE ref. alt. 3:

«Vår styreproff fungerer slik: Vi formidler kontaklinformasjon til en person vi mener kan gjøre en god jobb for deres borettslag. Vi tar ikke betalt for dette, og en ekstern styreleder skal ikke signere noe kontrakt eller bli ansatt på noen måte.

En ekstern styreleder formidlet via oss vil bli valgt på samme måte, og under samme forutsetninger, som en intern styreleder. Valgkomitéen tar kontakt med den aktuelle kandidaten for nødvendige avklaringer. Hvis dere ønsker å innstille kandidaten til styreleder må vedkommende velges av generalforsamlingen og stå til rette for denne, og får sitt honorar bestemt av generalforsamlingen på samme måte som intern styreleder.»

Alt. 3 er ikke videre utredet videre da valgkomitéen mener å ha funnet en passende kandidat som innstilles til ledervervet.

Alt. 4)

Styreledercompagniet har etter forespørsel foreslått en kandidat som de mener kunne være aktuell for styreledervervet. Personen de har presentert er pendler og bor ikke fast i Stavanger, og har mulighet til å stille i 4-6 fysiske styremøter i året.

Honorarkrav:

Anslått honorar cirka kr 290.000/år og arbeidsmengde cirka 400 timer (kr. 1028 per boenhet).

Alt. 4 er ikke videre utredet videre da valgkomitéen mener å ha funnet en passende kandidat som innstilles til ledervervet.

Valgkomitéen har hatt møte med de to kandidatene som ble ansett som aktuelle for vervet som styreleder (Alt. 1 og 2), samt tatt kontakt med diverse andre beboere for å sondere interessen for å delta i styrearbeidet.

Valgkomitéens innstilling av Geir Lund til valg som styreleder er basert på følgende:

- Han har lang og variert erfaring med styrearbeid i diverse organisasjoner, deriblant borettslag og sameier hvor han ivaretar oppgaver rundt HMS, vedlikehold og økonomi samt diverse annet
- Har styrearbeid og rådgiving som heltidsjobb
- Har kjennskap til lovverk og økonomi
- Framstår som kostnadsbevisst
- Har sagt seg villig til å være tilgjengelig for kommunikasjon fra beboere
- Kommunikasjonen med valgkomitéen har vært svært ryddig
- Valgkomitéen ser ham som en god ressurs generelt, og spesielt i forhold til pågående saker i borettslaget anser valgkomitéen at det er fordelaktig å innstille denne kandidaten
- Valgkomitéen har vært i kontakt med to personer som er oppgitt som referanser for Geir Lund, og disse har gitt utelukkende positiv tilbakemelding

Presentasjon av kandidatene:

Izumi Sone

«Jeg er interessert i å stille til valg, mest for å bli med og bidra til bomiljø. Jeg har bodd i Haugtussa nå i 10 år og har nylig flyttet til en større enhet i samme gata, og det ser ut til at vi blir boende en god stund til. Det er litt av grunnen til at jeg stiller til valg. Jeg er tobarnsmor, jobber som forsker, er opprinnelig fra Japan, men ellers helt vanlig nabo i Hallingstien.»

Øyvind Torjusen

«Jeg heter Øyvind og bor Bendikstien 3. Her bor jeg med kone og tre døtre på 11, 6 og 2 år. Til vanlig jobber jeg som produksjonssjef og produsent i Screen Story film og TV. Jeg stiller som kandidat til styremedlem.»

Hege Reinsnes

«Jeg heter Hege Reinsnes og bor i Springarstien 22. Yrket mitt er lærer og jeg har bodd her siden 1999 med mann og to barn som nå er voksne. I inneværende år har jeg hatt verv i valgkomiteen. Jeg stiller som kandidat til varamedlem, fordi jeg har hatt et økende engasjement for hva som skjer på Haugtussa. Samtidig handler det også om å ta ansvar / "gjøre min plikt" for et borettslag jeg har bodd lenge i.»

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget Haugtussa (org.nr 951 826 014) og **Geir Lund** fødsels dato 29.04.1962 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Geir Lund velges som ekstern styreleder for Borettslaget Haugtussa på ordinær generalforsamling den i 1 år.

Styreleder velges for 1 - ett år om gangen. Styreleder kan bli avsatt av generalforsamling ved mislighold av kontrakten eller styrevervet. Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Hvis generalforsamlingen velger å avsette styreleder før styreperioden er utløpt, avregnes honoraret i periodens utøvde lengde og utbetales ved siste arbeidsdag.

§2 Oppdragets art

Styreleder skal alltid følge gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for sameiet. Dette inkludere blant annet at styreleder:

- skal lede og samarbeide med resten av styret om å drifte borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste.
- har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.
- har et særskilt ansvar for oppfølging av sameiets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av sameiet virksomhet (herunder HMS).
- skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell justering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.
- skal sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sammen med øvrig styre utarbeider forslag til årsmelding.
- være oppdatert på digitale plattformer og sørge for at de blir flittig brukt
- sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskap i Brønnøysundregisteret i sammen med forretningsfører.

Styreleder er i forkant av engasjementet informert om eventuelle konflikter og utfordringer i borettslaget. De sakene som er informert om på forhånd er inkludert i styreleders honorar (også påfølgende).

Borettslaget skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av boligselskap. Styreleder skal attestere og godkjenne fakturaer for boligselskapet, sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med forretningsfører eller regnskapsfører.

Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse via Bate portalen, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig. Generell besvarelse av epost kan delegeres til styremedlem ved behov. Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå. Styreleder har et særlig ansvar for å lede innhenting av anbud på prosjekter og anskaffelser, alene eller sammen med et styremedlem. Ofte med bistand fra forretningsfører. Ved større byggeprosjekter kan det avtales et ekstra honorar for gjennomføring for styreleder, godkjent av generalforsamling. Styreleder skal kunne gi styremedlemmene relevant og kortfattet informasjon, rådgivning og veiledning på telefon og mail. Beboere skal primært ta kontakt med styret på mail, men styreleder kan ved behov også besvare forespørselen på telefon.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Det er anbefalt at styret anvender seg av de hjelpemidler som epost, skylagring og kommunikasjonskanaler som styreleder anbefaler. Dette for at styrearbeidet skal være effektivt, og at dokumentasjon om styrets arbeid lagres for fremtiden.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

§5 Honorar

Sameiet skal betale for oppdraget til styreleder. Honoraret er avtalt med styremedlemmer, men må godkjennes av generalforsamling. Styreleder honoreres kr 310.000 pr. år.

Eventuelle fremtidige justeringer av honorar må legges inn i kommende budsjetter, første gang høsten 2026.

Honoraret betales ut slik:

- 1. desember 50%
- Etter generalforsamling 50%

§6 Taushetsplikt

Geir Lund forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

§7 Andre tjenester

Styreleder benytter sin kompetanse i styrearbeidet, men dersom borettslaget ønsker utført andre oppdrag utover styrevervet, må dette avtales særskilt i forventningsavklaringsmøte.

Stavanger, 5. februar 2025

For Borettslaget Haugtussa:

xxxxxxxxxxxx – sign.

xxxxxxxxxxxx – sign.

xxxxxxxxxxxx – sign.

Påtroppende styreleder Geir Lund

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Øvre tilfluktsrom, Haugtussa.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland ble valgt som møteleder. Etter avstemming, med 15 stemmer mot, ble det ikke valgt settemøteleder for den delen av møtet som gjaldt behandling av saker merket EGF, sak nr. 9-13.

Astrid Elisabet Tveitaskog ble valgt som sekretær.

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

Vedtak:

Monica Heilich ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 46 andelseiere og 7 godkjente fullmakter representert.
Totalt 53 stemmeberettigede.

Dessuten møtte flere medeiere, eksternt varamedlem samt Tone Høyland og Roald Riska fra Bate boligbyggelag.

Før sak 9 forlot 1 andelseier møtet.

I sak 9 dro enda 2 andelseiere - pluss 1 fullmakt i tillegg

Før sak 11: 40 andelseiere og 6 godkjente fullmakter, totalt 46

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Torleif Dønnestad ba om at sak 12 trekkes for å bli erstattet av en annen innmeldt sak. Det er ikke formelt riktig å foreta en slik endring i saker presentert i innkallingen til generalforsamlingen. Dønnestad bad da om at sak 12 ble gjort om fra beslutningssak til orienteringssak. Tatt til følge.

Spørsmål om rekkefølgen av sakene ble forklart av ordstyrer.

Generalforsamlingen ble deretter erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

Enstemmig vedtatt.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Innsetting av lite vindu Springarstien 28

Søknad om å sette inn det minste Haugtussa standard vinduet i ett av soverommene. Soverommet har per i dag terrassedør og stort vindu fra gulv til tak, men ettersom dette vinduet ikke kan åpnes, og det regner inn hvis terrassedøren står åpen, gjør dette lufting utfordrende. Jeg vil gjerne sette inn vinduet slik at det er på linje med de andre i høyden, illustrert i skisse vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente søknad om innsetting av lite vindu til lufting i Springarstien 28. Fasadeendringen må også godkjennes av kommunen.

Enstemmig vedtatt.

5. Innsetting av vindu i bod, Gangarstien 28

Andelseier søker om innsetting av vindu i bod.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente søknad om innsetting av lite vindu i bod i Gangarstien 28. Fasadeendringen må også godkjennes av kommunen.

Vedtatt med 3 stemmer imot, 50 stemmer for.

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 422 500.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Personlig tillegg i honorar til styreleder John Hanssen Kolstad, kr 150 000, kommer i tillegg til beløpet. Ref. vedtak på ekstraordinær GF juni 2024.

Enstemmig vedtatt.

7. Orientering fra Valgkomiteen

Valgkomiteens arbeid og presentasjon av kandidatene fulgte vedlagt i innkallingen. Kontrakt og CV til ekstern styreleder kandidat var også vedlagt. Kandidat til ekstern styreleder, Geir Lund, presenterte seg selv for generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering

8. Valg

8.1 Valg av leder for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Ekstern styreleder Geir Lund velges til styreleder med et honorar på kr 310 000.

Dette utbetales 50% 1. desember 2025 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2026.

Vedtak:

Geir Lund ble valgt som styreleder for ett år med honorar på kr 310 000 for perioden 2025-2026.

Utbetaling fordeles 50% 1. desember 2025 og 50% etter endt periode.

8.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling; Izumi Sone og Øyvind Torjusen

Vedtak:

Izumi Sone og Øyvind Torjusen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Hege Reinsnes.

Benkeforslag: Tone Tørresdalt.

Vedtak:

Hege Reinsnes og Tone Tørresdal ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Endre Hovland (Bendikstien)
Jostein Annevik (Springarstien)
Ove Sigurd Christensen (Åroliljastien)

Vedtak:

Endre Hovland, Jostein Annevik og Ove Sigurd Christensen utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Haugtussa BL kan stille med tre representanter på Bates årlige generalforsamling. Det er kun representanter som blir valgt av generalforsamlingen i Haugtussa BL som har stemmerett på Bates generalforsamling.

Vedtak:

Izumi Sone, Øyvind Torjusen og Arnstein Brekk ble valgt som borettslagets delegerte til Bates generalforsamling 2025.

8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:

Styreleder: Geir Lund valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Arnstein Even Brekk valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Andreas Borge Håmsø valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Izumi Sone valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Øyvind Torjusen valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Hege Reinsnes valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Tone Tørresdal valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. EGF-sak 1: Orienteringssak: Sakens bakgrunn

Styret mottok i januar et krav om ekstraordinær generalforsamling knyttet til uenigheter mellom tidligere styremedlemmer og BATE om bates byggforvaltning. Initiativtaker til kravet er tidligere styreleder Torleif Dønnestad.

Saken handler om det nylige prosjektet med utskifting av vegger, og om borettslaget er påført et tap som følge av Bates prosjektledelse. Videre stilles det spørsmål om Bate sin rolle i byggforvaltning overfor borettslaget.

Initiativtaker Torleif Dønnestad presenterte saken.

Vedtak:

Tatt til orientering

10. EGF-sak 2: Krav om erstatning og kompensasjon fra Bate for kritikkverdig byggeledelse

Forslagsstiller anførte at borettslaget har lidd unødvendige rehabiliteringskostnader og ønsket at generalforsamlingen skulle vedta et nivå for kompensasjonskrav overfor BATE.

Initiativtaker Torleif Dønnestad presenterte saken, men konkluderte med å trekke den.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagsstiller Torleif Dønnestad.

11. EGF-sak 3: Vedtektsendring. Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 1: Relasjonen til Bate

Bate har i det nylige byggeprosjektet anbefalt å skifte ut vegger hvor det har vært uenigheter om nødvendigheten av dette. Dette medførte ifølge forslagsstiller at det er vanskelig å ha tillit til Bate som byggforvalter.

Styrets innstilling:

Styret velges av generalforsamlingen for å ivareta borettslagets interesser mellom årsmøtene. Et vedtak av denne typen vil føre til unødvendig opphold i styrets saksbehandling ettersom det da vil måtte avholdes en generalforsamling dersom BATE skulle være den beste tilbyderen av disse tjenestene.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

Vedtak:

Vedtektenes § 8-3 (2) utvides med et punkt 7, som lyder:

"[Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:]

7. å benytte Bate som byggeteknisk rådgiver eller leverandør av byggeledertjenester."

Nedstemt med 15 stemmer for - av totalt 46 stemmeberettigede. 2/3-dels flertall ikke oppnådd.

12. EGF-sak 4: Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 2: Valg av byggfaglig rådgiver / metode

Det er forskjellige måter å ivareta borettslagets byggforvaltning.

Forslagsstiller ønsket at styret skulle presentere alternative løsninger for byggfaglig rådgivning.

Styrets innstilling:

Styrets mandat til forsvarlig økonomi i prosjekter innebærer allerede at styret skal innhente nødvendig ekspertise fra de best skikkede leverandører av slike tjenester.

Borettslagsloven inneholder allerede krav om samtykke fra generalforsamlingen for arbeider som går ut over normal forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede og presentere alternative løsninger for byggfaglig rådgivning på førstkommende ordinære årsmøte.

Oppfordringen tatt imot av styret.

Det ble ikke holdt avstemming i saken.

13. EGF-sak 5: Vedtektsendring. Sikre fremtidig forsvarlig byggforvaltning 3: Grense for låneopptak

Forslagsstiller anfører at generalforsamlingen godkjenner en vedtektsendring for å kreve fremtidig generalforsamlingsvedtak for større låneopptak, samt føringer for budsjettering av tilleggskostnader.

Eksempelutregning fra forslagsstiller:

Borettslagets lån er i dag på rundt 75 millioner kroner. Panteverdien er 275 millioner.

40 prosent belåningsgrad tilsvarer 110.000.000 kroner.

45 prosent belåningsgrad tilsvarer 123.750.000 kroner.

50 prosent belåningsgrad tilsvarer 137.500.000 kroner.

55 prosent belåningsgrad tilsvarer 151.250.000 kroner.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

Styrets innstilling:

Til info: Forslagsstillerens tall tar utgangspunkt i en panteverdi på 275 000 000. Dette er ikke borettslagets reelle verdi, og tallene er dermed uriktige.

Styrets mandat til forsvarlig økonomi i prosjekter innebærer allerede at styret skal ivareta borettslagets økonomiske interesser.

Borettslagsloven inneholder allerede krav om samtykke fra generalforsamlingen for arbeider som går ut over normal forvaltning og vedlikehold.

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

Vedtak:

Vedtektenes § 8-3 utvides med et fjerde ledd, som lyder:

"(4) Styret kan ikke uten generalforsamlingens særskilte samtykke fatte vedtak som medfører en belåningsgrad på mer enn 40 prosent. Ved rehabilitering av yttervegger skal det budsjetteres med tilleggskostnader på femti prosent, som erfaringsmessig er reelt nivå."

Forslagsstiller foreslo at prosentgraden for belåning skulle endres til et angitt beløp med årlig KPI-regulering. Prøveavstemming viste at generalforsamlingen ikke støttet vedtektsendringen, uavhengig av evt. endring i teksten.

Saken ble nedstemt med 16 stemmer for av 46 stemmeberettigede.
2/3-dels flertall ikke oppnådd.

Protokoll for Borettslaget Haugtussa

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	28.03.2025
Sekretær	Astrid Elisabet Tveitaskog (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Monika Beata Hellich (sign.)	28.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa avholdt digitalt via Bate.no/Min side i perioden mandag 24.06.2024 kl. 09:00 - torsdag 27.06.2024 kl. 14:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

John Hanssen Kolstad ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:

Espen Dyrland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Vedtak:

67 andelseiere deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

Totalt antall stemmer: 61

Blankt: 9

For: 49

Mot: 3

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for ett år

Valgkomitèen innstiller John Hanssen Kolstad som styreleder for ett år med et personlig tillegg i honorar på kr 150 000 i tillegg til hans ordinære honorar.

Grunnlaget for dette er at borettslaget ønsket å finne en styreleder internt i borettslaget, heller enn å leie inn en person utenfra. En ekstern styreleder ville ha kostet fra kr 350 000 årlig ihht. innhentet tilbud, og det ville ha kommet tillegg for «ekstraoppgaver», uten at vi vet hva det ville bestå av. Mange av oppgavene ville likevel falle på styremedlemmene.

.

.

Vedtak:

John Hanssen Kolstad ble valgt som styreleder for ett år med personlig tillegg i honorar på kr 150 000 for perioden 2024-2025 i tillegg til hans ordinære del av styrets honorar.

Totalt antall stemmer: 59

Blankt: 3

For: 46

Mot: 10

2.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomitèen innstiller Arnstein Even Brekk som styremedlem i to år (valgt som varamedlem april 2024)

Vedtak:

Arnstein Even Brekk ble valgt som styremedlem for to år.

Totalt antall stemmer: 59

Blankt: 4

For: 54

Mot: 1

2.3 Valg av varamedlem for ett år

Valgkomitèens foreslår Stig Nesse som varamedlem for ett år

Vedtak:

Stig Nesse ble valgt som varamedlem for ett år.

Totalt antall stemmer: 59

Blankt: 4

For: 51

Mot: 4

2.4 Valg av nytt medlem til valgkomitèen

Det ble ikke meldt inn benkeforslag til Valgkomitèen som erstatning for Stig Nesse som går inn som varamedlem i styret.

Vedtak:

Valgkomitèen ble redusert fra tre til to medlemmer frem til neste års generalforsamling. Den ekstraordinære Generalforsamlingen tok saken til orientering.

Etter dette består styret av:

Styreleder: John Hanssen Kolstad valgt for 1 år i 2024

Styremedlem, Styremedlem: Anton Bjorland, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Astrid Elisabet Tveitaskog, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Andreas Borge Hamsø, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Arnstein Even Brekk, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Stig Nesse, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Harald Pedersen, valgt for 1 år i 2024

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Haugtussa

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	John Hanssen Kolstad (sign.)	28.06.2024
Protokollvitne	Espen Dyrland (sign.)	28.06.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Møtet avholdes digitalt via Bate.no/Min side.

Den digitale generalforsamlingen er todelt:

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

Høringsperioden starter mandag 24.06.2024 klokken 09.00 og er åpent fram til tirsdag 25.06.2024 klokken 09.00.

Avstemmingsperioden starter tirsdag 25.06.2024 klokken 14.00 og avsluttes onsdag 26.06.2024 klokken 14.00. Dette er også siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet.

Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på <https://bate.no/kurs/veiledning/slik-opprettet-du-bruker-pa-min-side> eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

Mandag 24.06.2024, kl. 09:00

Digitalt møte via Bate.no/Min side

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg

2.1 Valg av styreleder for ett år

2.2 Valg av styremedlem for to år

2.3 Valg av varamedlem for ett år

2.4 Valg av nytt medlem til valgkomitèen

Stemmerett har andelseiere.

Styret
Borettslaget Haugtussa

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Fungerende styreleder John Hanssen Kolstad velges som møteleder og er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Espen Dyrland velges til å signere protokollen.

2. Valg

Fordi det ikke ble valgt ny styreleder på generalforsamlingen i april gjøres dette nå.

Valgkomitèens forslag medfører en del endringer og omrokking i styret.

Deres innstilling er som følger:

Styreleder for ett år: John Hanssen Kolstad (gjenvolgt som styremedlem april 2024, men har fungert som konstituert styreleder siste 2 måneder)

Styremedlem for to år: Arnstein Even Brekk (valgt som varamedlem april 2024)

Varamedlem for ett år: Stig Nesse (Ny. Valgt som medlem av valgkomitèen april 2024. Trer nå ut av den rollen)

2.1 Valg av styreleder for ett år

Valgkomitèen innstiller John Hanssen Kolstad som styreleder for ett år med et personlig tillegg i honorar på kr 150 000 i tillegg til hans ordinære honorar.

Grunnlaget for dette er at borettslaget ønsket å finne en styreleder internt i borettslaget, heller enn å leie inn en person utenfra. En ekstern styreleder ville ha kostet fra kr 350 000 årlig ihht. innhentet tilbud, og det ville ha kommet tillegg for «ekstraoppgaver», uten at vi vet hva det ville bestå av. Mange av oppgavene ville likevel falle på styremedlemmene.

Forslag til vedtak: John Hanssen Kolstad velges som styreleder for ett år med personlig tillegg i honorar på kr 150 000 i tillegg til hans ordinære honorar.

2.2 Valg av styremedlem for to år

Hvis John Hanssen Kolstad velges til styreleder må han erstattes som styremedlem.

Valgkomitèen innstiller Arnstein Even Brekk som styremedlem i to år (valgt som varamedlem april 2024)

Forslag til vedtak: Arnstein Even Brekk velges som styremedlem for to år.

2.3 Valg av varamedlem for ett år

Når Arnstein Even Brekk går ut som varamedlem for å gå inn som styremedlem må også han erstattes.

Valgkomitèens foreslår Stig Nesse som varamedlem for ett år
(valgt som medlem i valgkomitèen i april 2024 - går ut av den rollen hvis han velges inn i styret)

Forslag til vedtak: Stig Nesse velges som varamedlem for ett år.

2.4 Valg av nytt medlem til valgkomitèen

Stig Nesse har stilt til valg som varamedlem i styret og trer derfor ut av valgkomitèen.

Det foreligger per nå ikke ny kandidat til valgkomitèen. Det oppfordres derfor til benkeforslag.

Hvis ingen kandidat melder blir valgkomitèen redusert fra tre til to medlemmer frem til neste års generalforsamling.

Forslag til vedtak:

_____ velges som medlem
i valgkomitèen for ett år.

Alternativt forslag: Valgkomitèen reduseres fra tre til to medlemmer frem til neste års generalforsamling.

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 ødeleggelser 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/motorsykel 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 brannvernustyr, er det beboers ansvar å utbedre dette umiddelbart.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles -/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 m² 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

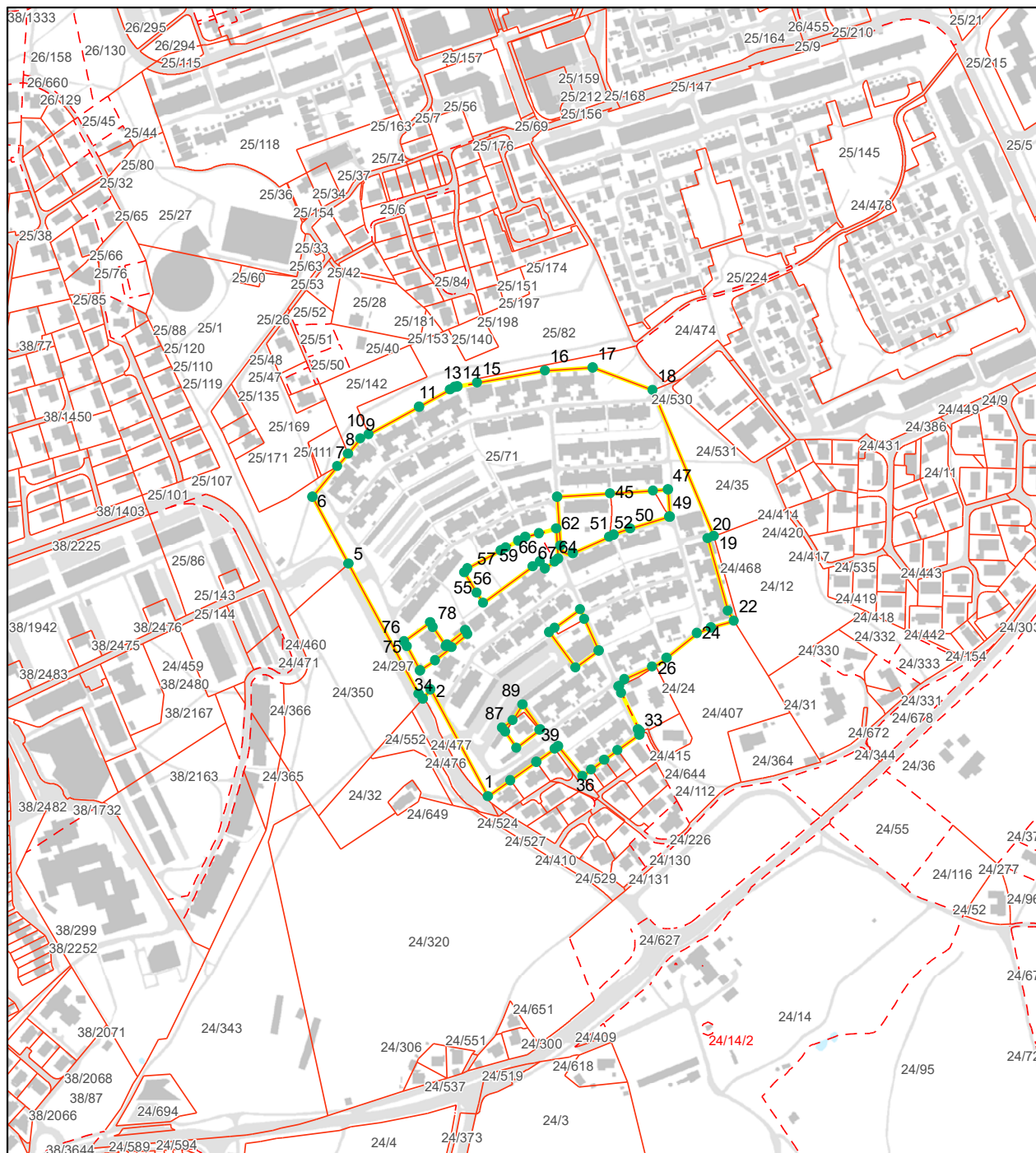
11-2 Forholdet til borettslovene

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.

Adresse: Gangarstien 22, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 25/71/0/0
Dato: 2025-04-10
Målestokk: 1:5000



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gangarstien 22, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/71/0/0

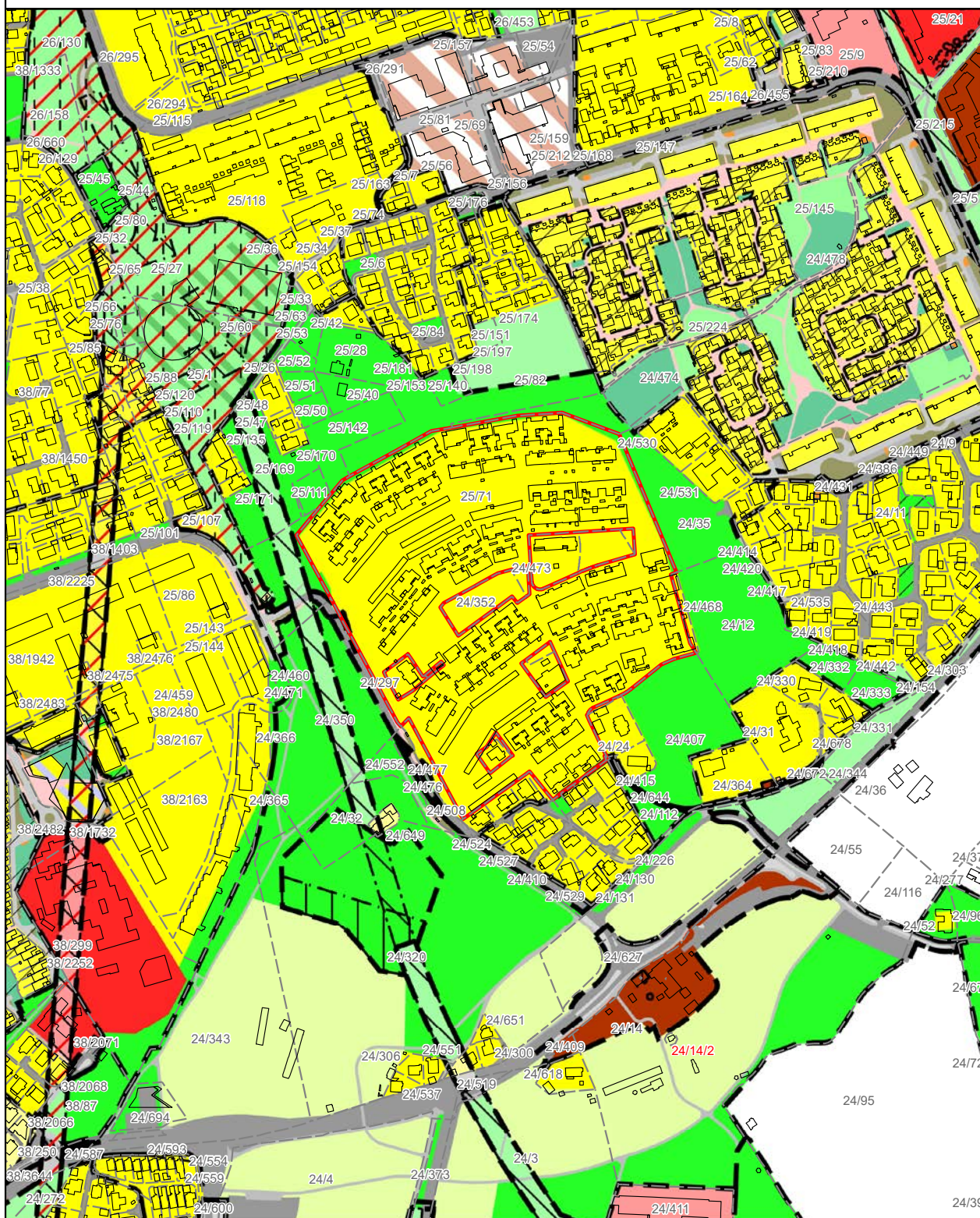
Dato: 2025-04-10

Målestokk: 1:5,000

Planident: 916,600

Ikrafttredelsesdato: 14.11.1980,27.7.1971

Stavanger
kommune



Kommuneplan

Adresse: Gangarstien 22, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/71/0/0

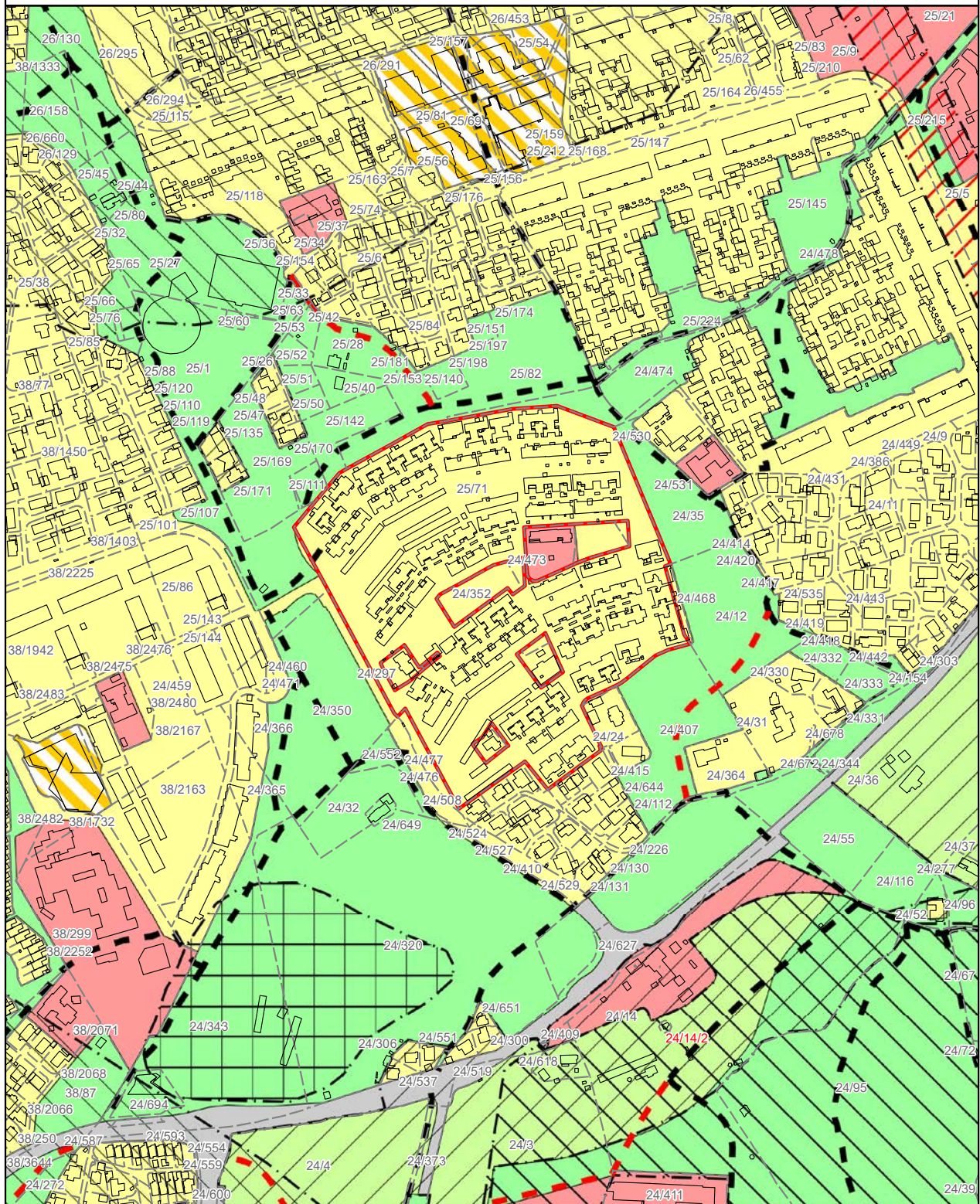
Dato: 2025-04-10

Målestokk: 1:5,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

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 Bygeområder
- 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, nyplantning 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 bygeområdene 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 leplantning 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.

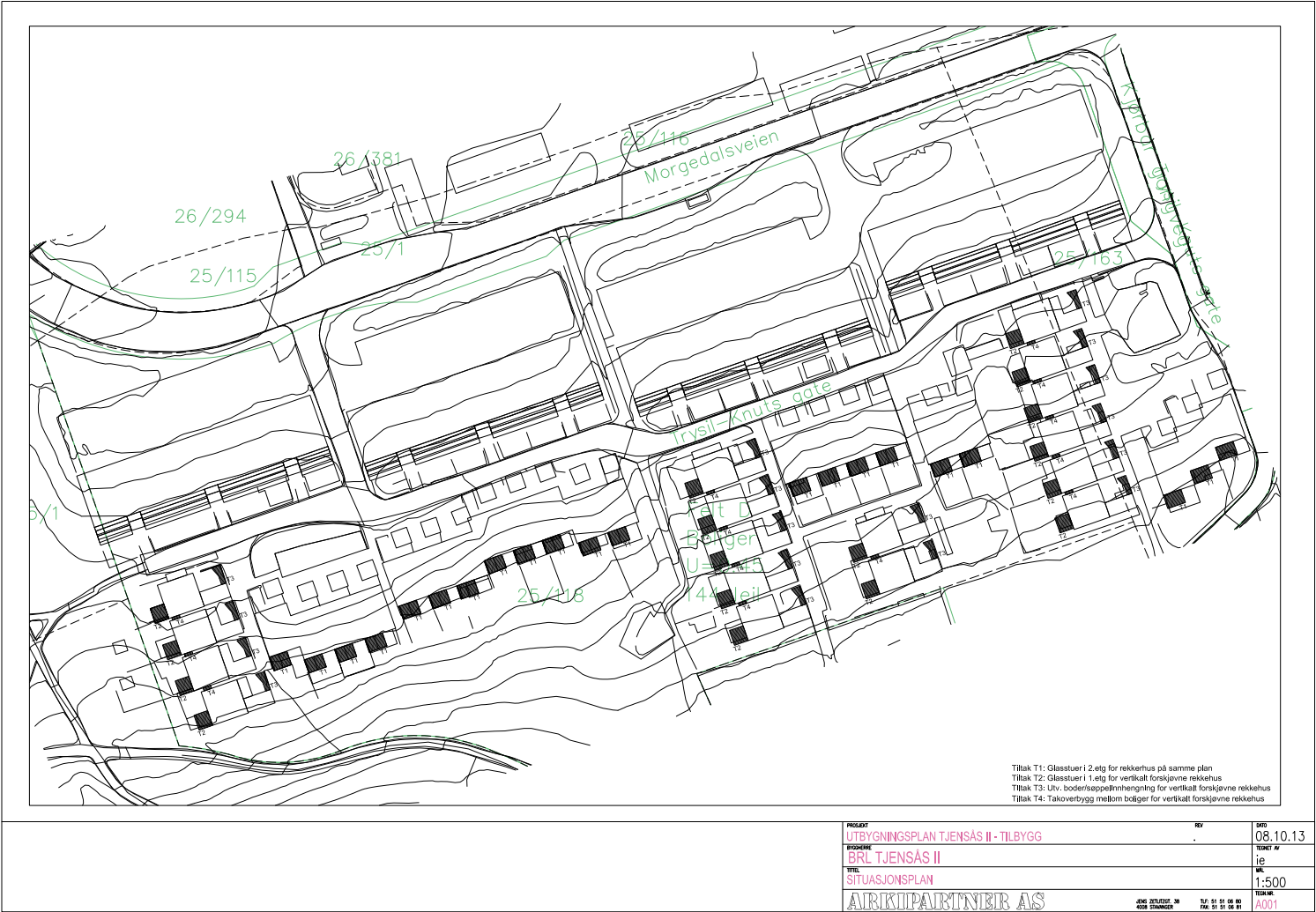
§ 9

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.

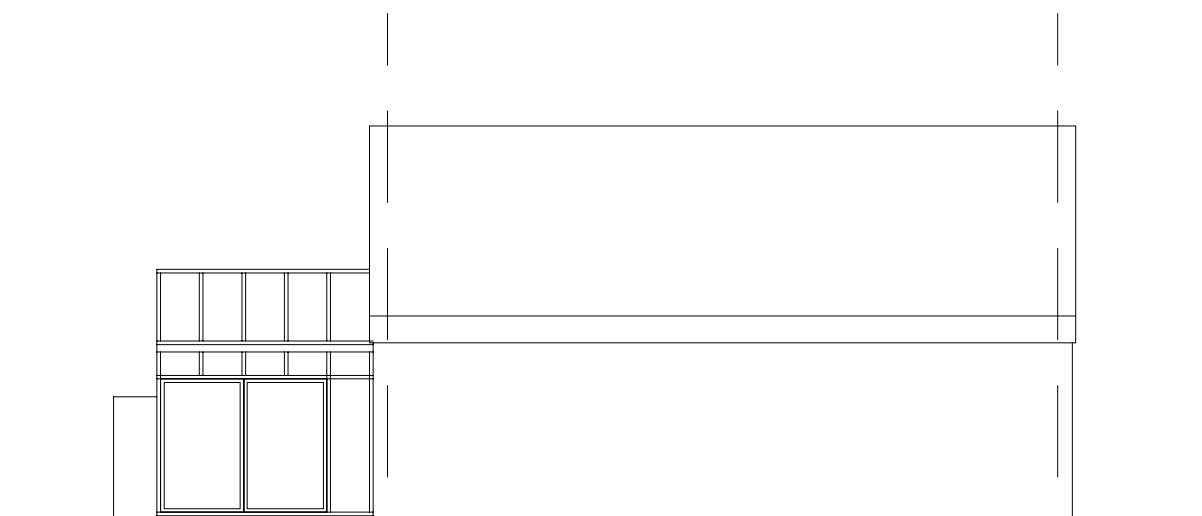
Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.





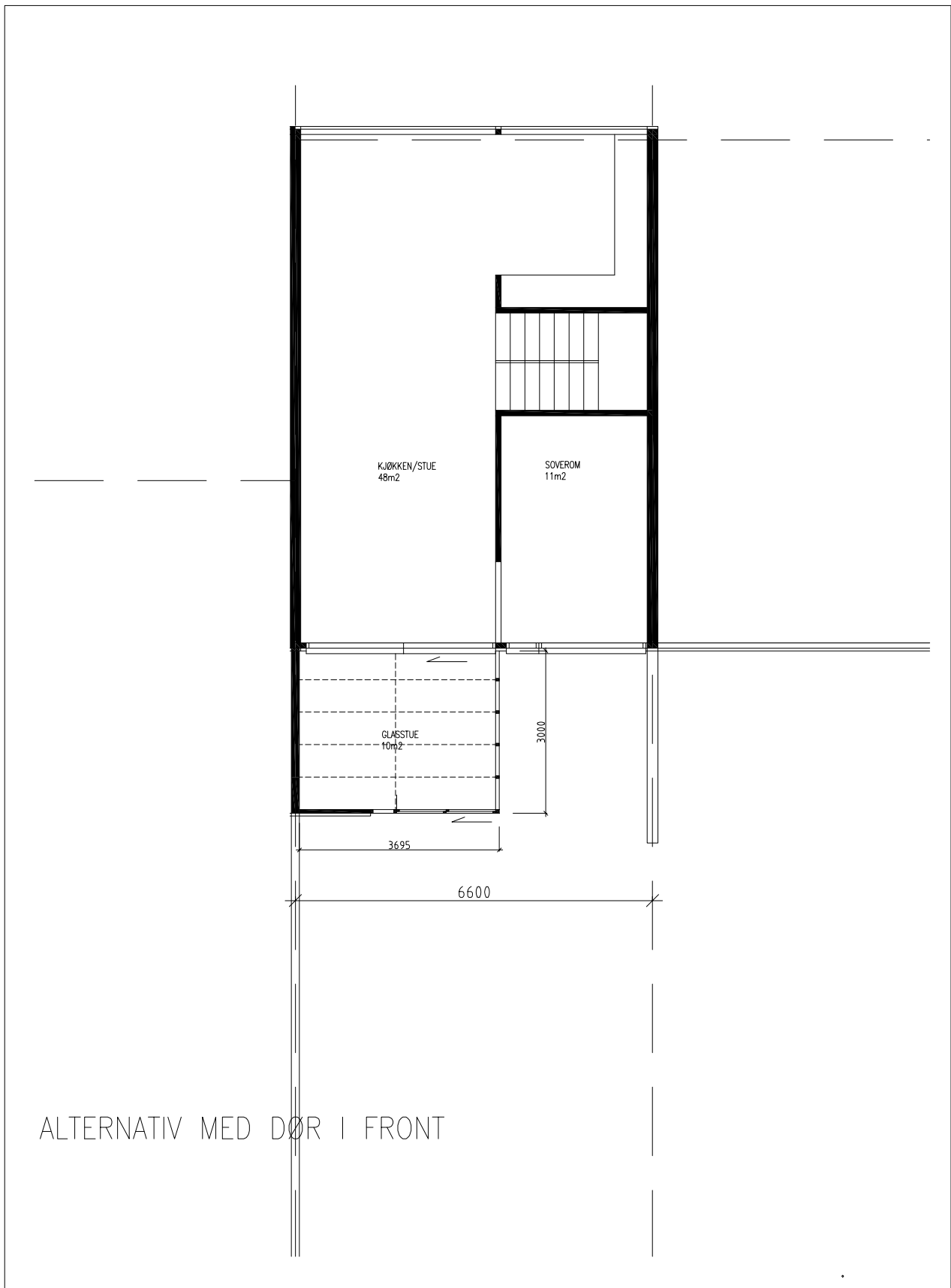
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT

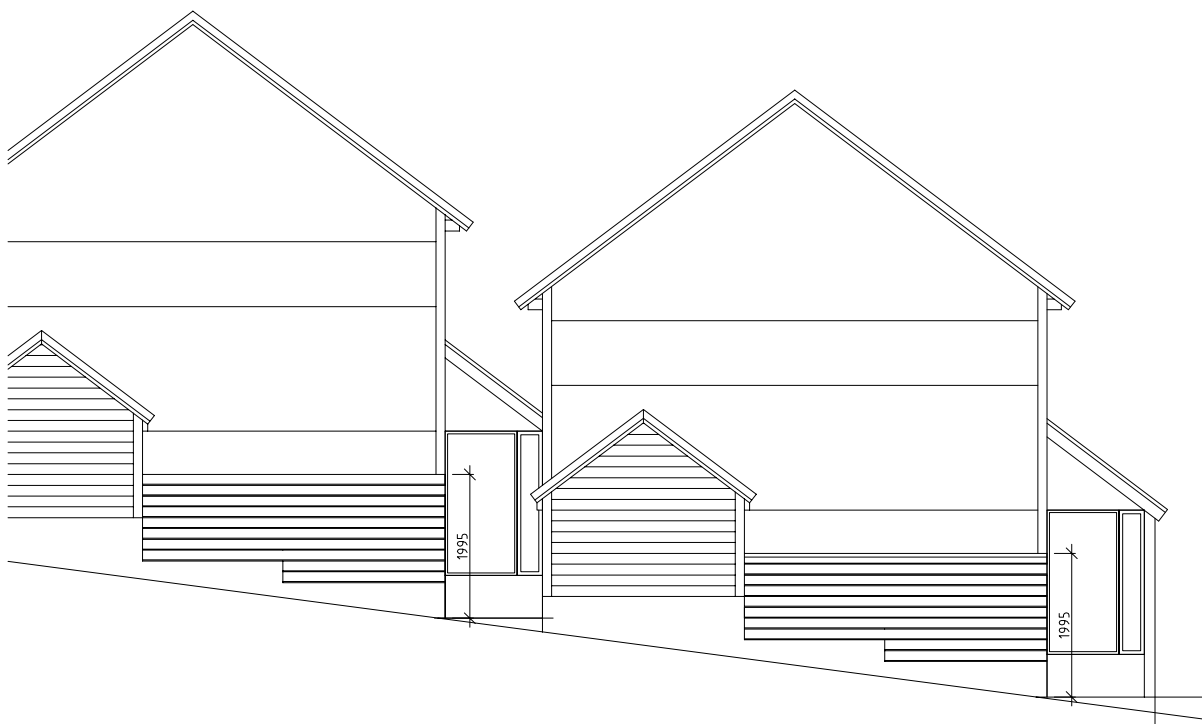


OPPRISS MED SIDEDØR

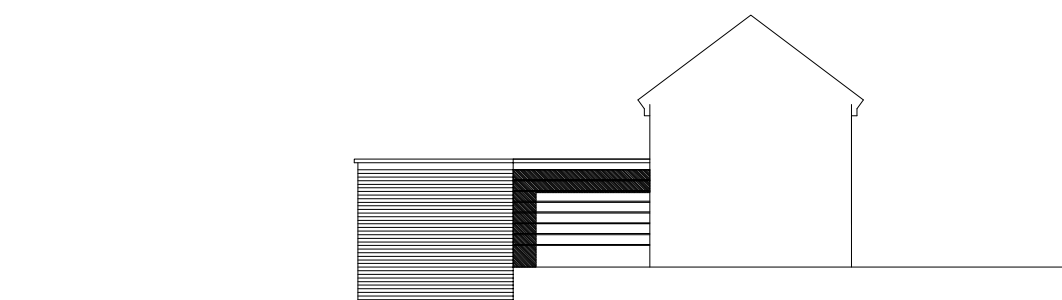
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL T4 - FASADEOPPRISS - GLAGSTED		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL 1-1 PLAN GLASSTUE		1:100

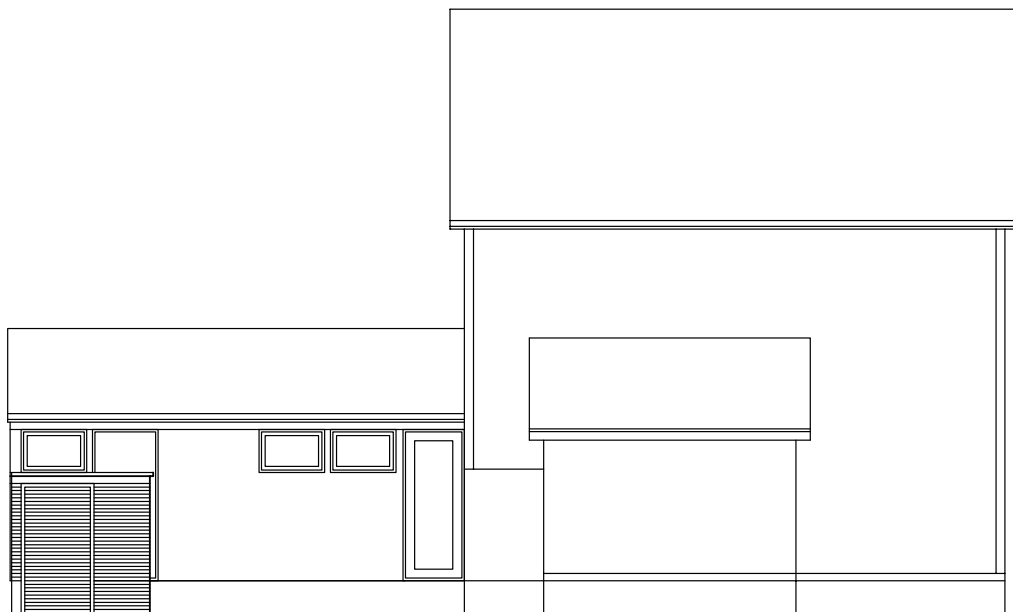
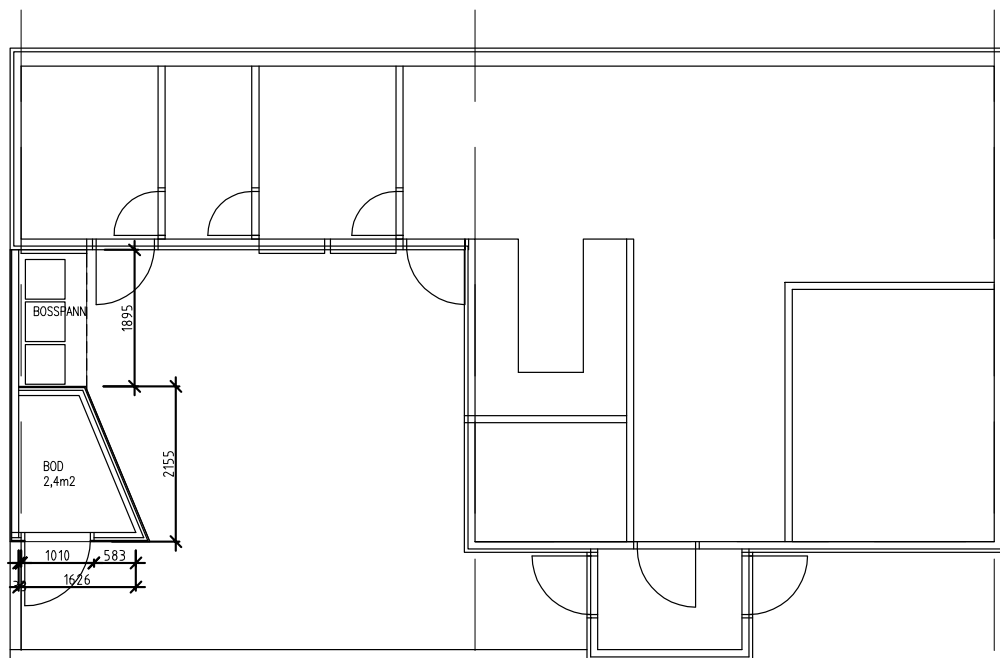


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

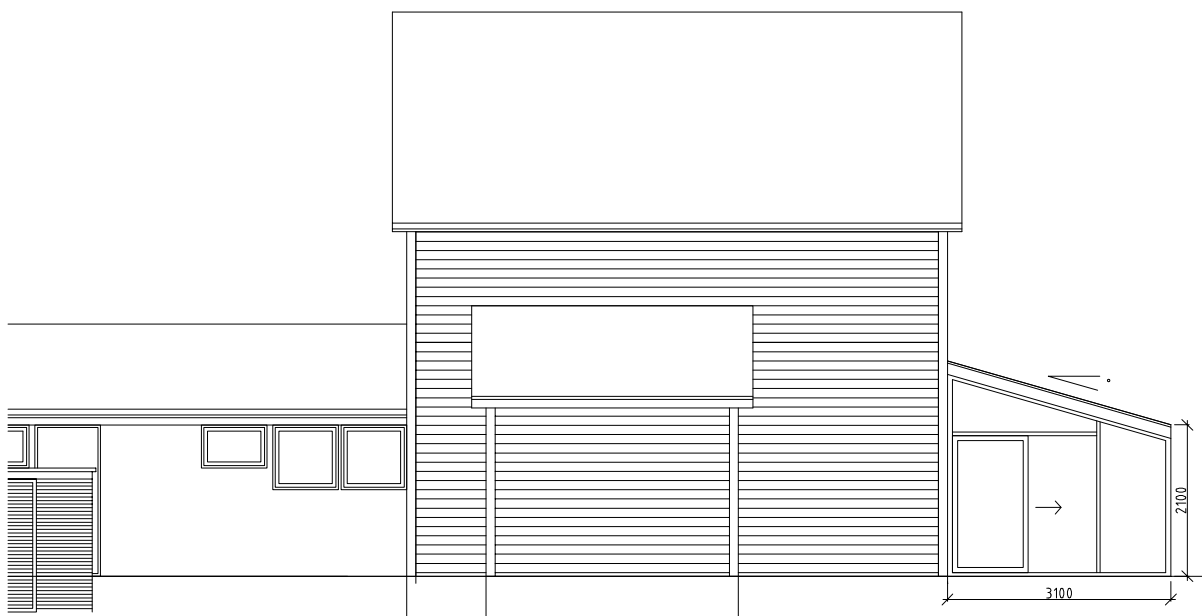
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TUTAK T3 - FASADER UTV/ BOD		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	09.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T3 FASADEGGERING OG PLAN UT/ BOD		1:100

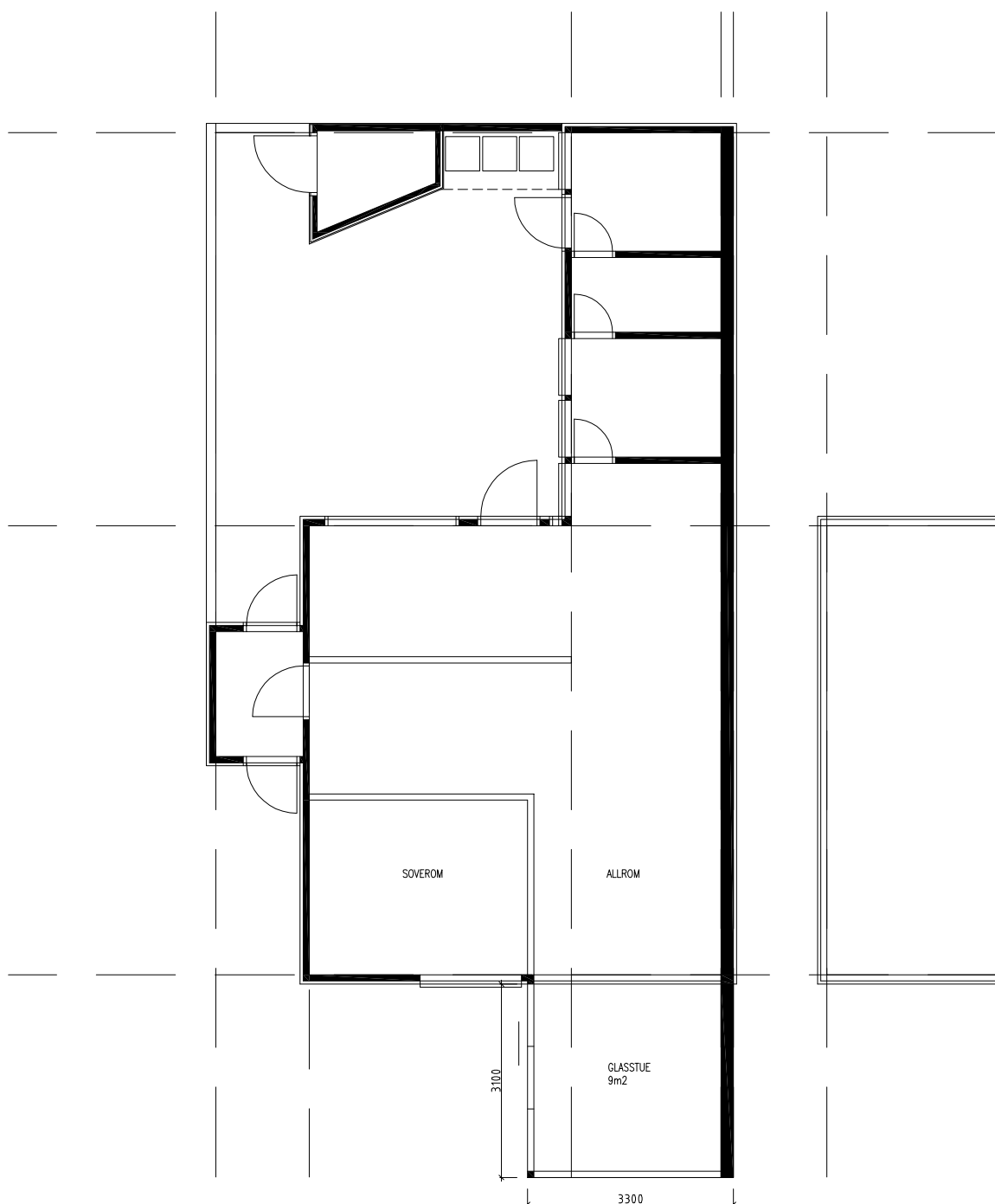


OPPRISS FRONTFASADE



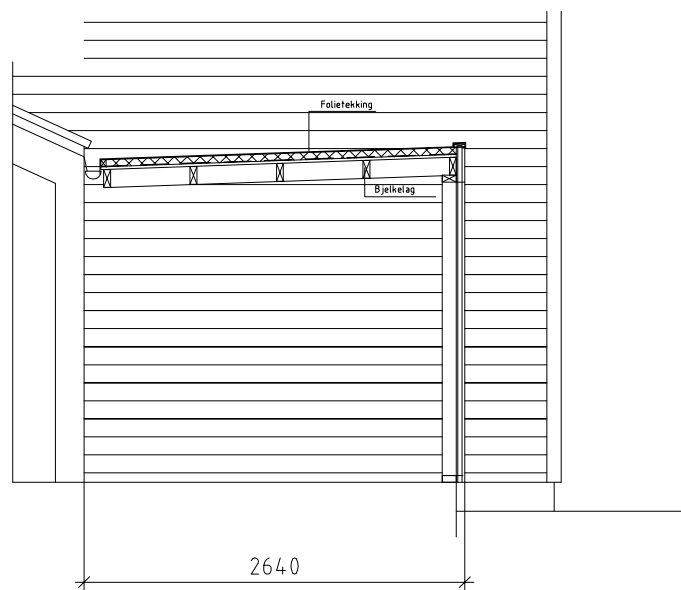
OPPRISS SIDEFASADE

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

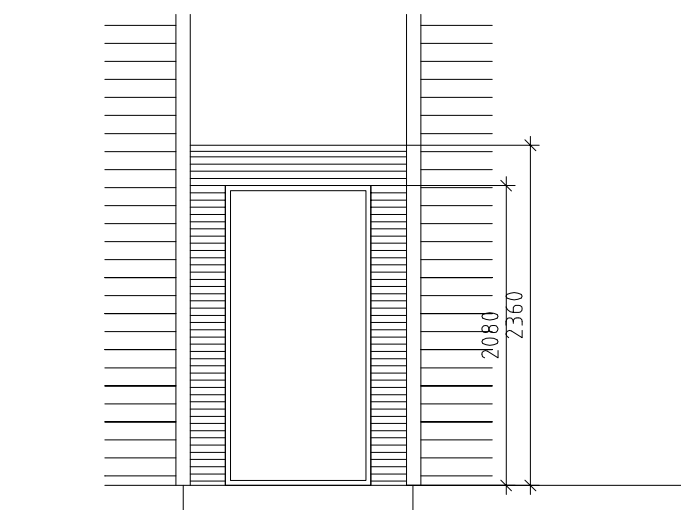


PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL TO PLAN GLASSTUE		1:100

SNITT



OPPRISS



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK TÅ SNITT OG FACADE UTV/DOO MELLOM HUS		1:50



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	25	Bruksnr	71	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	48.73 kvm		
Omrnavn	o_T151		
Kparealformal	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		
Areal	2.99 kvm		
Omrnavn	FRI9		
Kparealformal	3040 - Friområde		
Areal	86135.99 kvm		
Omrnavn	B331		
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse		

Reguleringsplaner

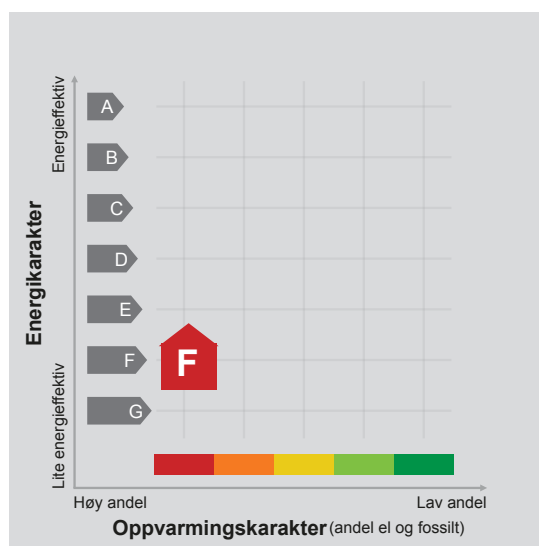
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	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
Bestemmelser	733.pdf
Delarealer	

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
Bestemmelser	600 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	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 kvm
Feltnavn	o_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	o_FO
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

ENERGIATTEST

Adresse	Gangarstien 22
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4321871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c4a73585-8a9f-4be1-81fd-790fb8448640
Dato	07.11.2023
Innmeldt av	TOR ARVE LEA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Gangarstien 22 - Nabolaget Haugtussa østre/Jernaldergården - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gangarstien 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.) 376 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	19 min 1.5 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

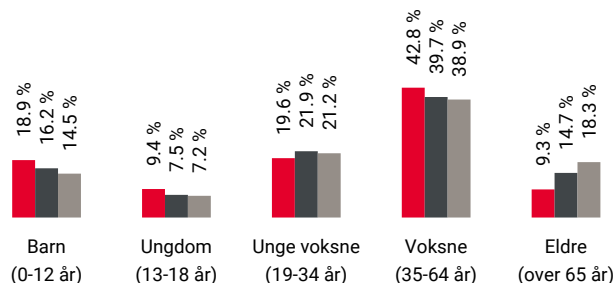
Veldig trygt 79/100



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) 33 barn	2 min 0.2 km
Satelitten barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.4 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Madlamark PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

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	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Litle ullandhaug balløkke	6 min	
	Ballspill	0.4 km	
	MOVA Tjensvoll	10 min	
	SATS Madla	19 min	

Boligmasse



69% enebolig
31% annet

«Sentrumsnært med god offentlig kommunikasjon og nærhet til friluftsområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Madla

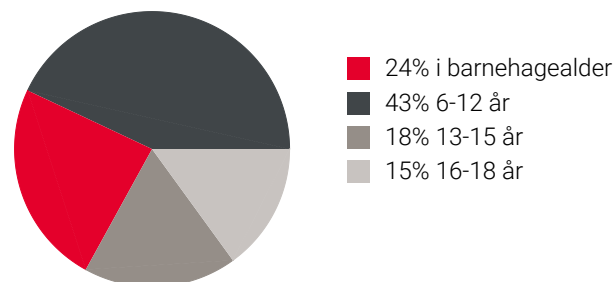
19 min



Vitusapotek Madla

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



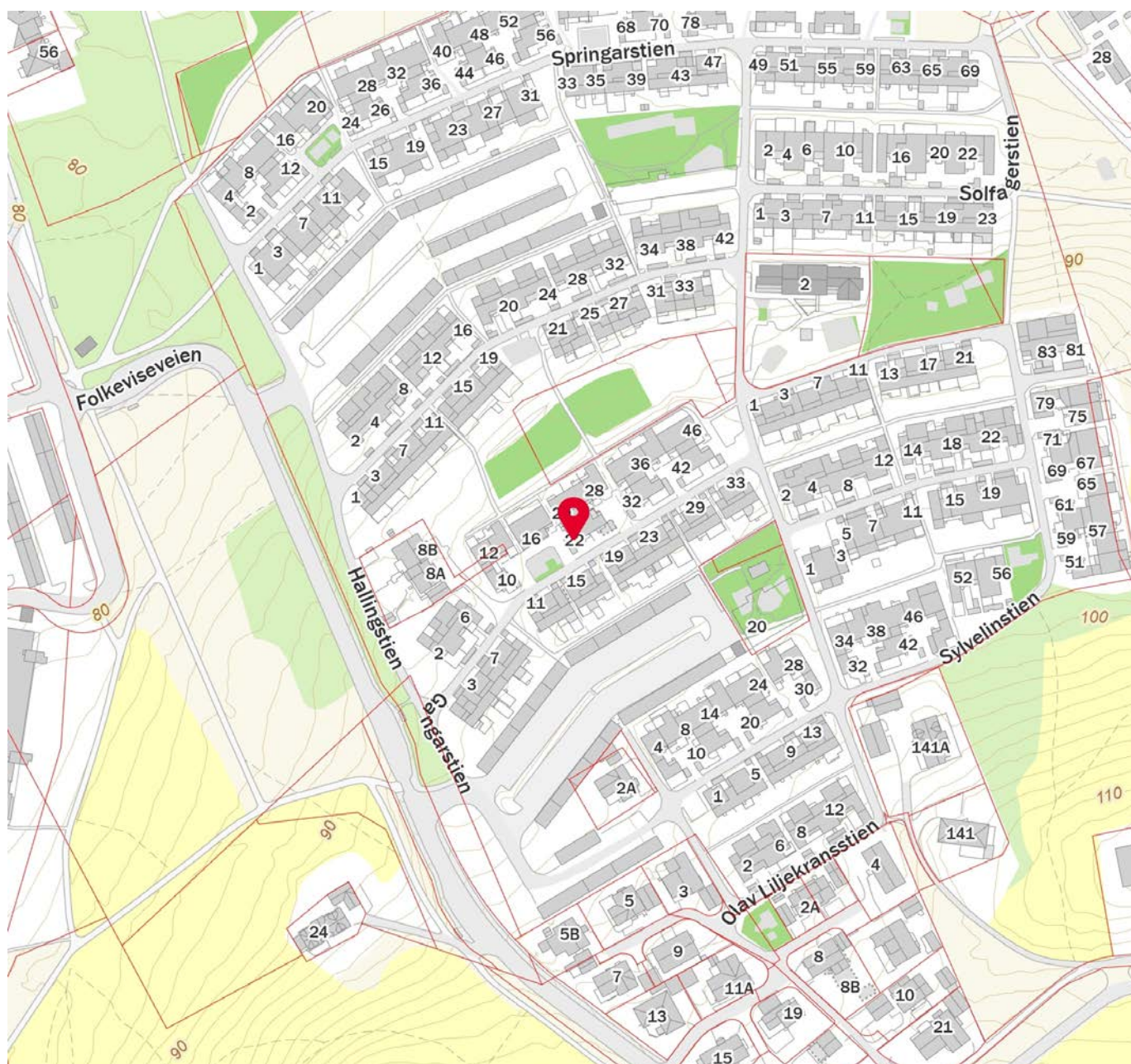
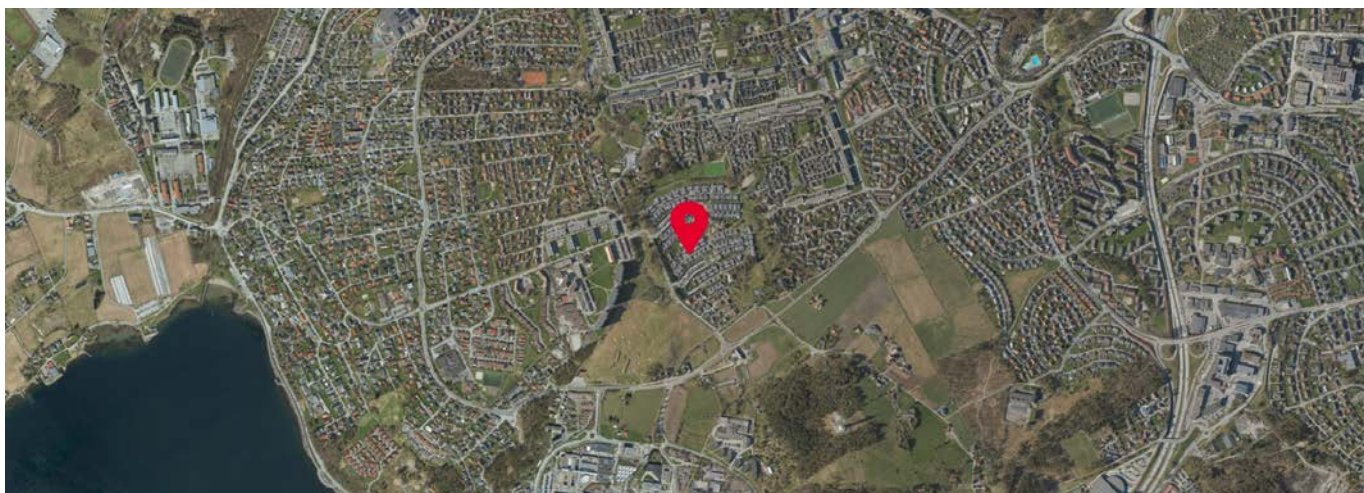
0%

43%

Haugtussa østre/Jernaldergården
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Gangarstien 22
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 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 viderefremidlet 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