



aktiv.

Valheimveien 25, 4020 STAVANGER

**Lekker og innflytningsklar leilighet
med attraktiv beliggenhet -
Balkong m/gode solforhold -
Parkering - Ingen fellesgjeld**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 791 350,-
Total felleskostn. : Kr 3 498,- (se fordeling side 7)
Selger: Eskil Varad Hamre

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 1616
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1413250023

Velkommen til Valheimveien 25!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en nyere lekker leilighet med høy standard på populære Jåttå. Leiligheten ligger flott plassert med gode solforhold. Prosjektet Husene i Skogen er arkitekttegnet av Helen & Hard.

Innh:

3. etg: Entré, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken/stue m/utg. balkong.

Sportsbod og egen parkering i kjeller. Gjesteparkering.

Det er også flere fellesrom til disposisjon som f.eks. 2 gjestehybler og felleslokale. Hyggelig uteområde.

Her har man kort avstand til flotte turområder. Nærhet til skoler og barnehage. Liten spasertur så har man Stadionparken med sine butikker, bakeri, apotek, treningssentre, bar og restauranter. Kort vei til det nye sykehuset. Godt kollektiv tilbud.

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, soverom, bod, bad, stue/kjøkken, soverom 2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Valheimveien 25 ligger flott og luftig til på Jåttå. Her har man flotte turområder i kort avstand fra leiligheten. Tursti rundt Jåttå, langs sjøen og ikke minst Sørmarka. Nærhet til Jåtten barneskole, Hinna ungdomsskole, Jåttå Videregående.

Med en liten spasertur så har man Stadionparken med sine butikker, bakeri, apotek, treningssentre, bar og restauranter.

Det er et godt kollektiv tilbud i området både med buss og tog.

Gåavstand til flere arbeidsplasser i Jåttåvågen og Natobasen. Enkelt å komme seg til arbeidsplassene på Forus og ikke minst det nye sykehuset.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nyere boligområde består hovedsakelig av blokkbebyggelse, spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i tre og betong. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

3. etg: Entré, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken/stue m/utg. balkong. Sportsbod og egen parkering i kjeller.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en nyere lekker leilighet med høy standard på populære Jåttå. Leiligheten ligger flott plassert med gode solforhold. Prosjektet Husene i Skogen er arkitekttegnet av Helen & Hard. Egen parkering i kjeller. Gjesteparkering på felles parkeringsplass

Det er også flere fellesrom til disposisjon som f.eks. 2 gjestehybler og felleslokale. Trivelig uteområde.

Boligen har meget god standard.

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.

Ingen forhold som har fått TG2 og TG3

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. Integrerte hvitevarer følger med i handelen.

Parkering

Fast parkering i lukket parkeringsanlegg (kjøpt parkeringsplass nr 30).
Gjesteparkering på fellestomt

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP 0003588538

Diverse

Dette følger ikke med i handelen:

- Lampe over spisebord
- Hvit Montana TV benk
- TV med veggoppheng

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann. Vannbåren varme til gang, bad og stue/kjøkken.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 905 379

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 621 516

Formuesverdi sekundær år

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

Inkluderer bl.a. styrehonorar, lønn etc, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, renter fellesgjeld, TV/internett, felles forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm og administrasjonskostnader.

Fordeles slik:

Felleskostnader: Heime kr. 250,-

Felleskostnader kr. 2 349,-

Tilleggsytelser: Tv/Internett kr. 499,-

Måler: Varmt vann: 046277063 (429 - 27) kr. 200,-

Energi: Enhet: 436/27 (428 - 27) kr. 200,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 498

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er nedbetalt.

Andel fellesformue

Kr 10 004

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Husene I Skogen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

825315322

Andelsnummer

27

Om borettslaget

- Borettslag med 51 andeler
- Intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Megler må kontakte styret for avklaring
- Bruker Heime appen kr 250,- pr mnd
- 2 gjestehybler og felleslokaler (bookes via Heime appen)
- Bate avregner måler for energi og varmt vann, målere må avleses ved eierskifte

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 19 protokollerte saker har vært behandlet.

5 arbeidsmøter (budsjett, saker, møter)

2 ekstraordinære generalforsamlinger, 4 saker (ordensregler, resultater fra spørreundersøkelse, utvidelse styre, nytt styre)

8 møter med andre (Bate forretningsfører, Bate vaktmester, Heime, HiS Beboerkomitè, Borettslag 2, DNF, Prosec, Sameiet)

2 kurs (styrearbeid, budsjett)

Borettslaget har to gjestehybler og felleshus for leie for andelshaverne. Felleshuset kan leies til for eksempel selskap eller til å se fotballkamper. Her er det også kjøkken og wc. Det er også et flott orangeri/drivhus på et ellers pent opparbeidet fellesområdet. Alt bookes via Heimly app som er for alle andelshaverne i borettslaget.

Styrets mail: his1@styretmitt.no

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. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett for andelshaverne i borettslaget. Borettslaget har 5 dagers forkjøpsrett etter at boligen er solgt, ifølge styreleder.

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 være andelseiere i borettslaget med unntak av stat, fylkeskommune eller en kommune som til sammen kan eie inntil 20 prosent av andelene i samsvar med borettslagsloven. 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 salgsopgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Se pkt. 9 i ordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 1616 i Stavanger kommune. Andelsnr. 27 i Husene I Skogen 1 Borettslag med orgnr. 825315322

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/16/1616:

11.10.1971 - Dokumentnr: 9530 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:491

Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1975 - Dokumentnr: 11410 - Rett til utskilt tomt

BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT

RETTIGHETSHAVER: NILSEN OLE ENEVOLD

Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

RETTIGHETENE ER OVERFØRT TIL THOMAS FAGERLAND NILSEN OG
KATHRINE FAGERLAND NILSEN

04.09.1980 - Dokumentnr: 12385 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2005 - Dokumentnr: 5003 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver Stavanger kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2670039 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2670039 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Overført fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734340 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om adkomst for vaktelskap e.l. til heis og tekniske anlegg

13.04.2021 - Dokumentnr: 422383 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1613

07.03.2022 - Dokumentnr: 255755 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:1617
Adkomstrett til teknisk rom
Rett til levering av energi via det tekniske rommet etablert på eiendommen
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.06.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig, grøntareal og kombinert bebyggelse og anleggsformål. Plan 2501P og 2442.
Planer under arbeid i område: Plan 2876 - Detaljregulering for Jåttå nord - felt B8 og B9

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

Etter avtale med selger

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

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 791 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 799 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 802 050 (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 1 350

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 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

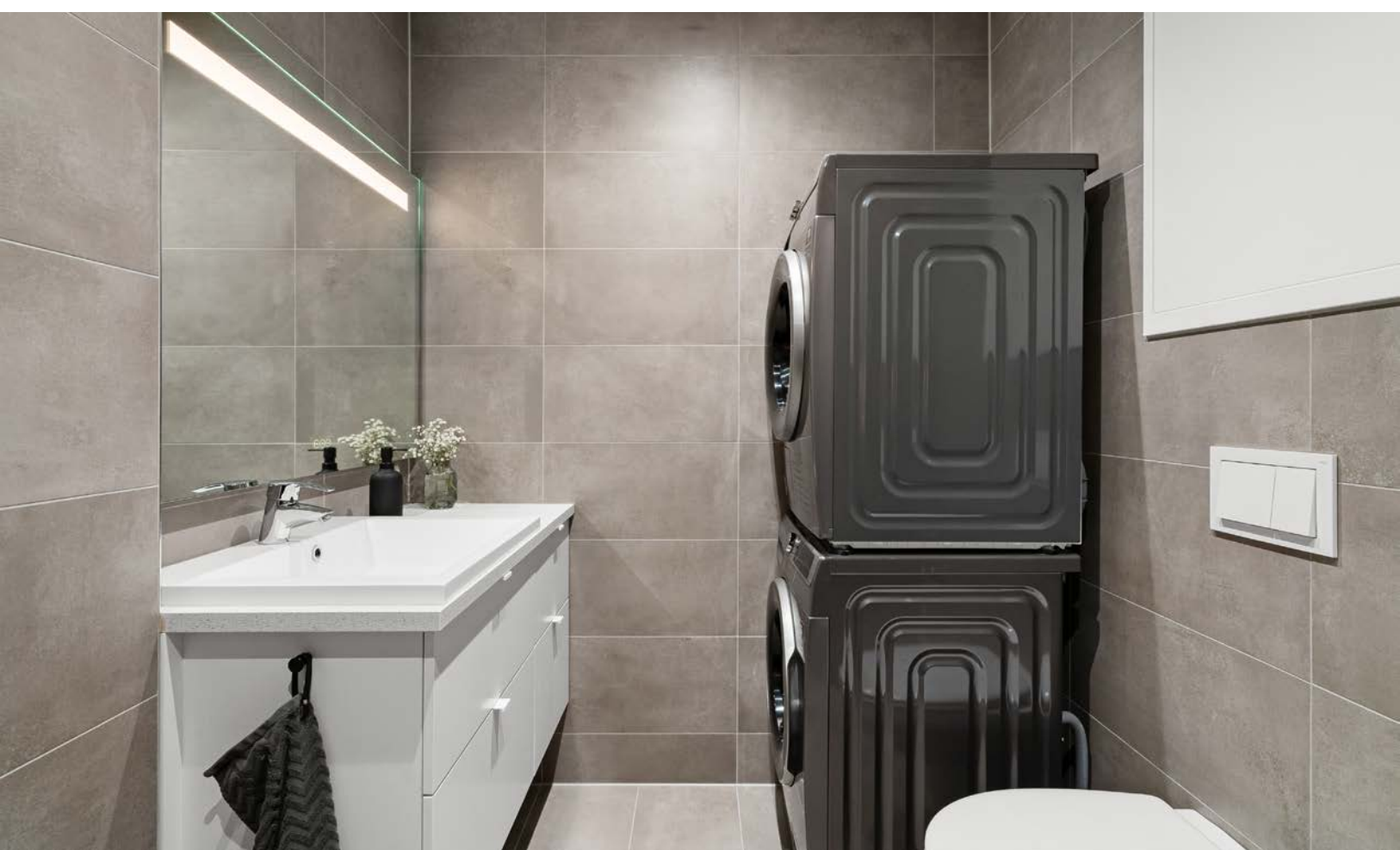
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 STAVANGER
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

23.04.2025













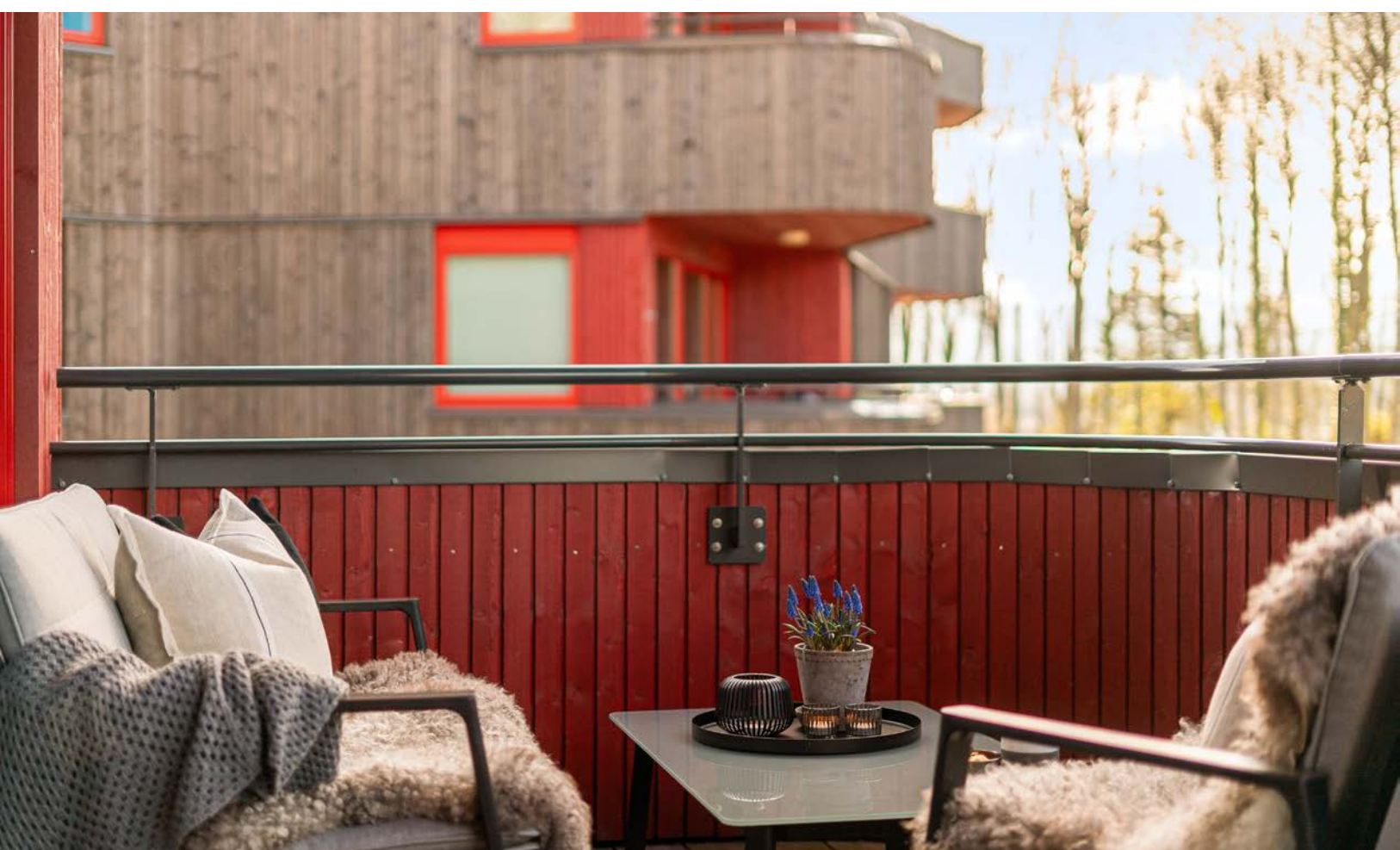
















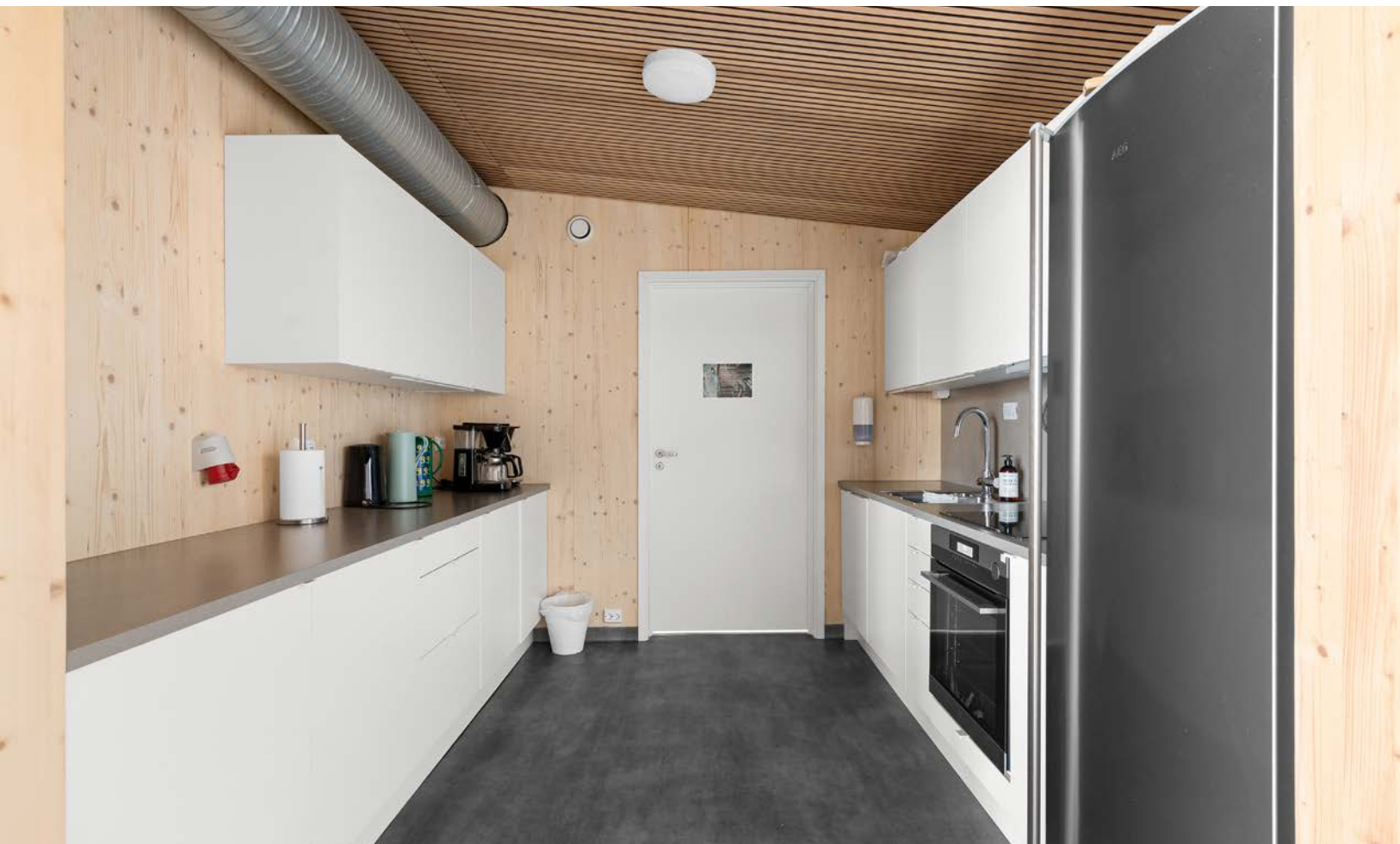


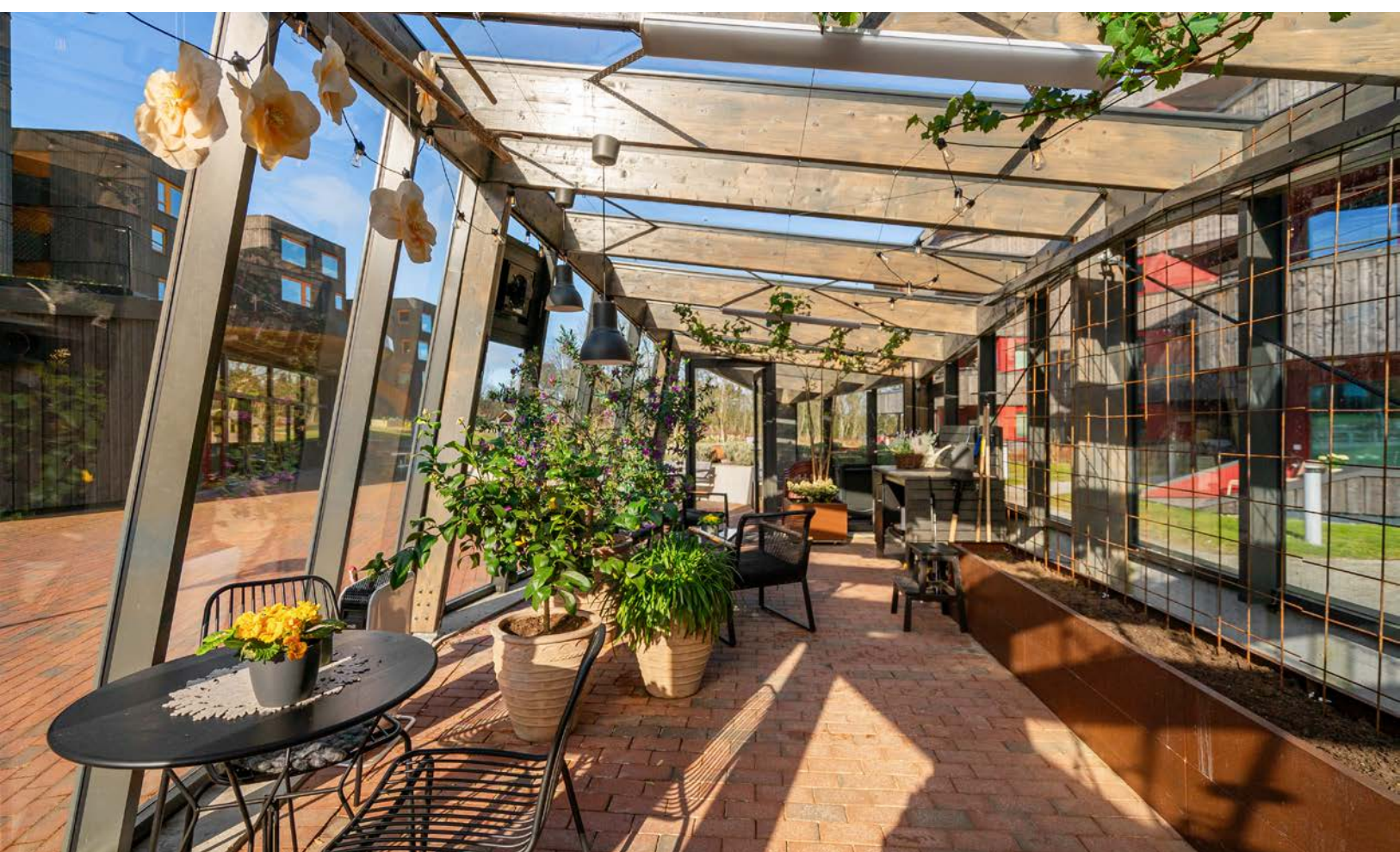






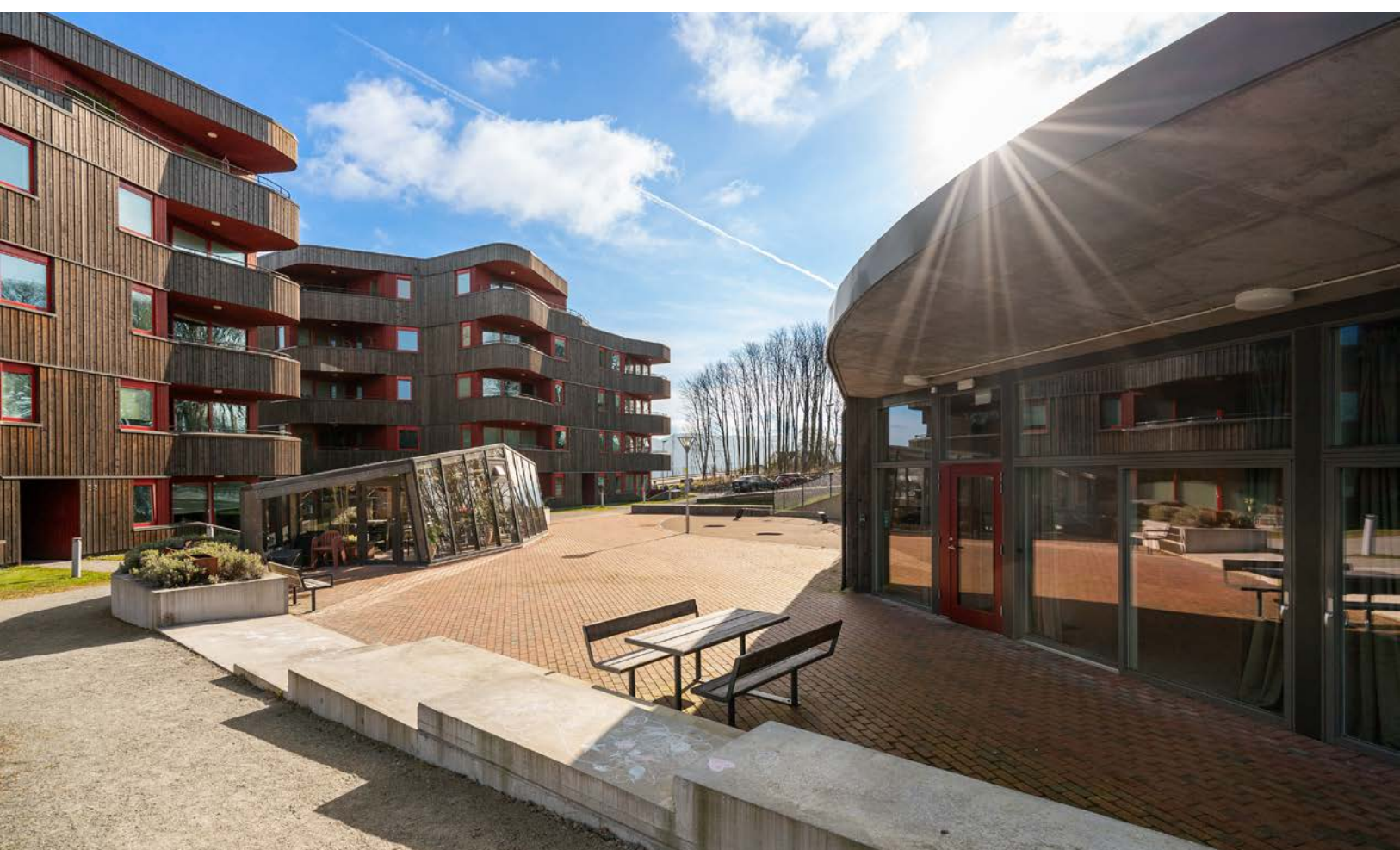


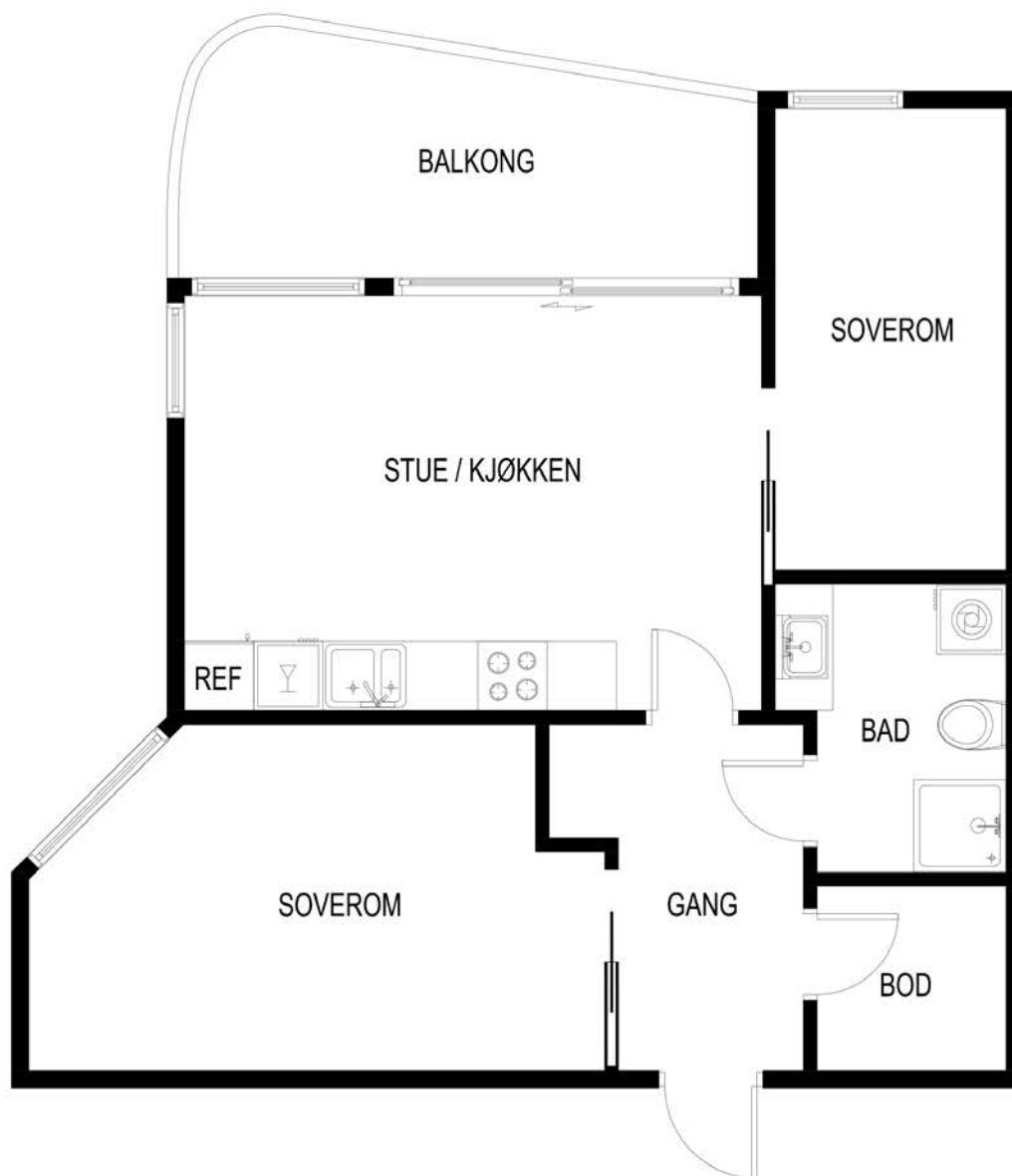












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Valheimveien 25, 4020 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1616

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 12301-3100

Referansenummer: MV7306

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733



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 • tilleggsbygg 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

Leiligheten fremstår i god stand.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkong med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og trevegger. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller uten målbare avvik.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget/avtrekkett. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med

bakgrunn i alder.

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vannbåren varme til gang, bad og stue/kjøkken.

Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tg er satt med bakgrunn i alder og at funksjon er ivarettatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

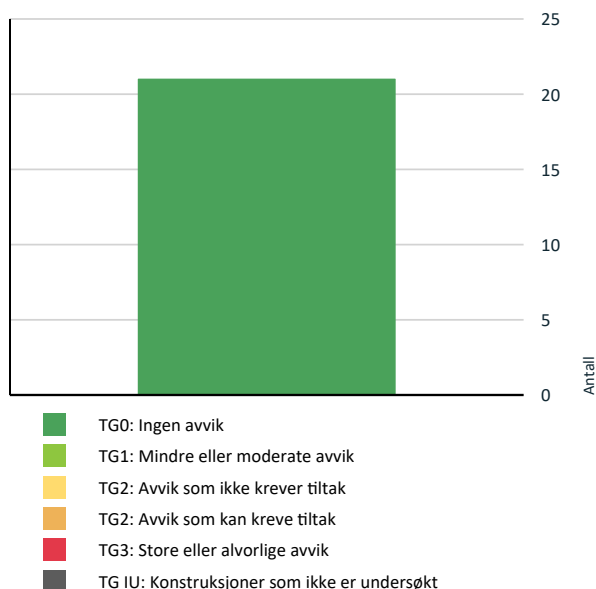
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 0 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 **Dører**

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 0 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNENDIG

TG 0 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og trevegger. Innvendige tak har trepanel.

TG 0 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller uten målbare avvik.

TG 0 **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 **Innvendige dører**

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget/avtrekket. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vannbåren varme

Vannbåren varme til gang, bad og stue/kjøkken.
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tg er satt med bakgrunn i alder og at funksjon er ivaretatt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Tilstandsrapport

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 røykvarslere?
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

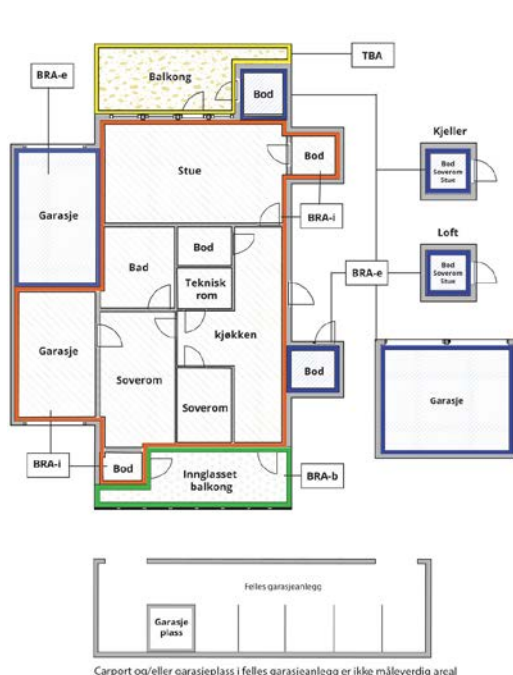
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	58			58	9
Kjeller		5		5	
SUM	58	5			9
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Håndverkere i forbindelse med oppføringen i 2021.

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)
Leilighet	55	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Selgers far	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1616		0	2973.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valheimveien 25

Hjemmelshaver

Husene I Skogen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUSENE I SKOGEN 1 BORETTSLAG	825315322			Hamre Eskil Varad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Hinna.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	23.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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/MV7306>

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.	
1413250023	

Selger 1 navn
Eskil Varad Hamre

Gateadresse	
Valheimveien 25	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4020

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1413250023

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Desember 2023 ble det observert maur i borettslaget, anticimex ble satt på saken. Saken ble avsluttet 08.03.2024.

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

Nei

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
- Beskrivelse

Desember 2023 ble det observert maur i borettslaget, antcimex ble satt på saken. Saken ble avsluttet 08.03.2024.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Antcimex ble satt på saken, saken ble avsluttet 08.03.24

Document reference: 1413250023

Tilleggs kommentar

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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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: 1413250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eskil Varad Hamre	a92d3cf60c321225136254f b5b66b5db0bd2839c	22.04.2025 18:50:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1413250023

- 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>

Nabolagsprofil

Valheimveien 25 - Nabolaget Jåttå/Årholen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hinna skole Linje 2, 3, 11, N84	8 min 0.6 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 6.8 km
Stavanger Sola	13 min

Skoler

Jåttan skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	9 min 0.4 km
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	4 min 2.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	8 min 0.5 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Jåttå videregående skole	12 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hinna	12 min
-------------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

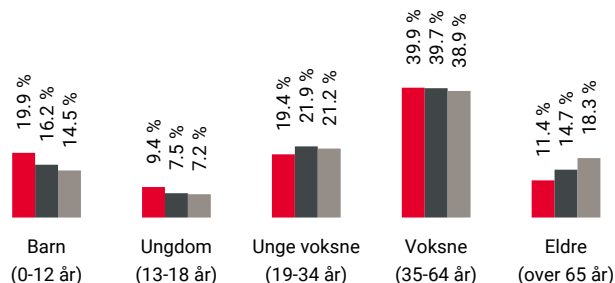
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jåttå/Årholen	1 322	556
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år) 106 barn	8 min 0.6 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 208 barn	8 min 0.7 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hinna PostNord	12 min 1 km
Helgø Meny Stadionparken PostNord	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



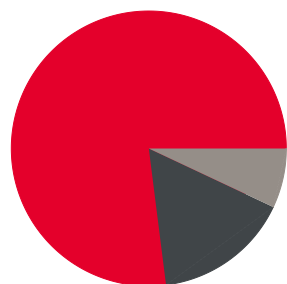
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Hinna idrettspark	6 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km
	Jåtten skole	6 min
	Aktivitetshall	0.5 km
	Arena Treningssenter	12 min
	SATS Hinna	12 min

Boligmasse



77% enebolig
16% blokk
7% annet

«Godt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stadionparken

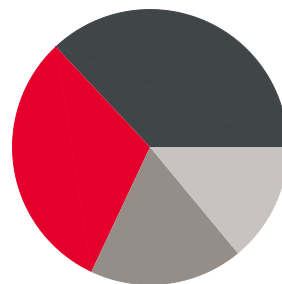
12 min



Apotek 1 Hinna

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

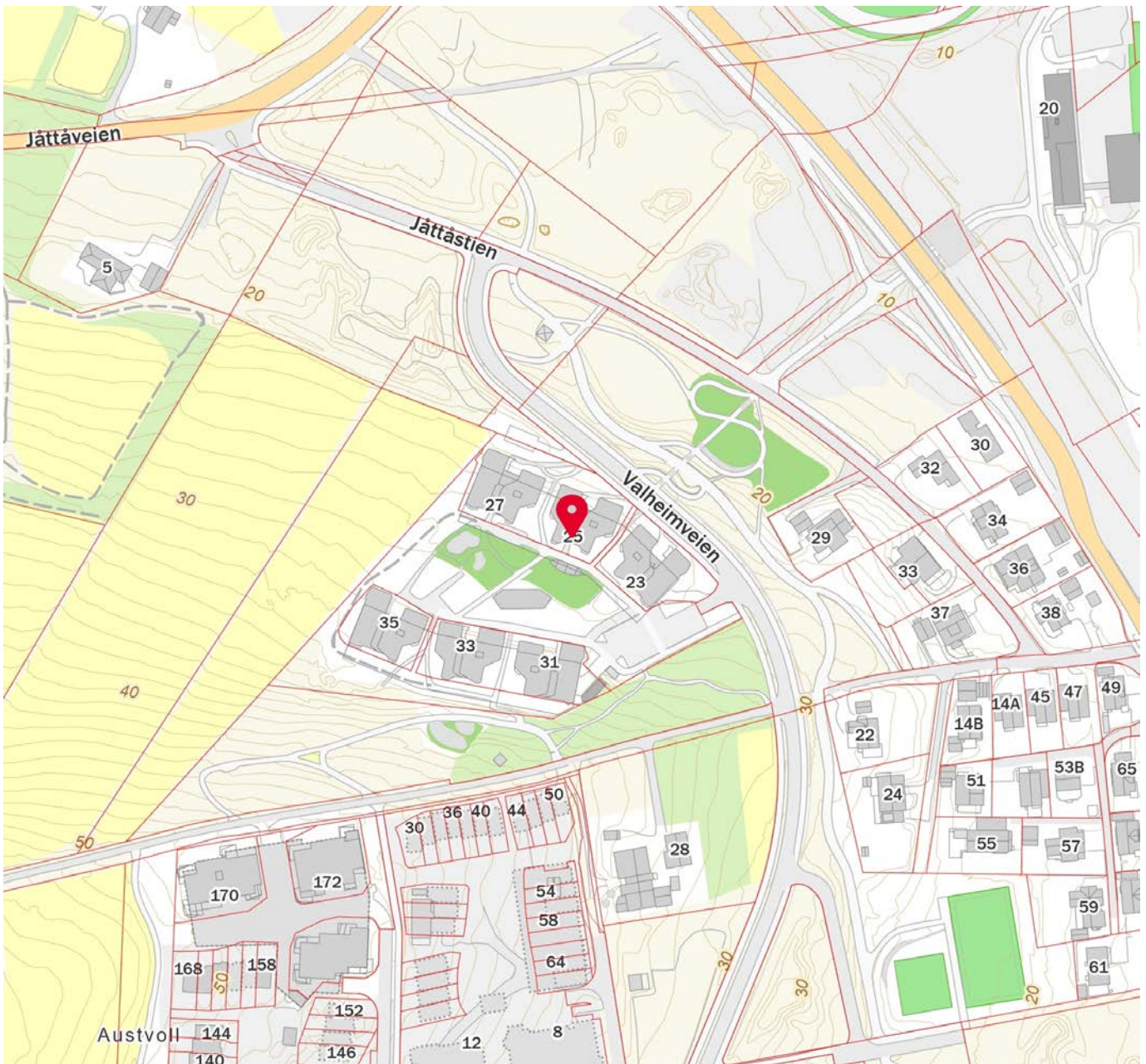
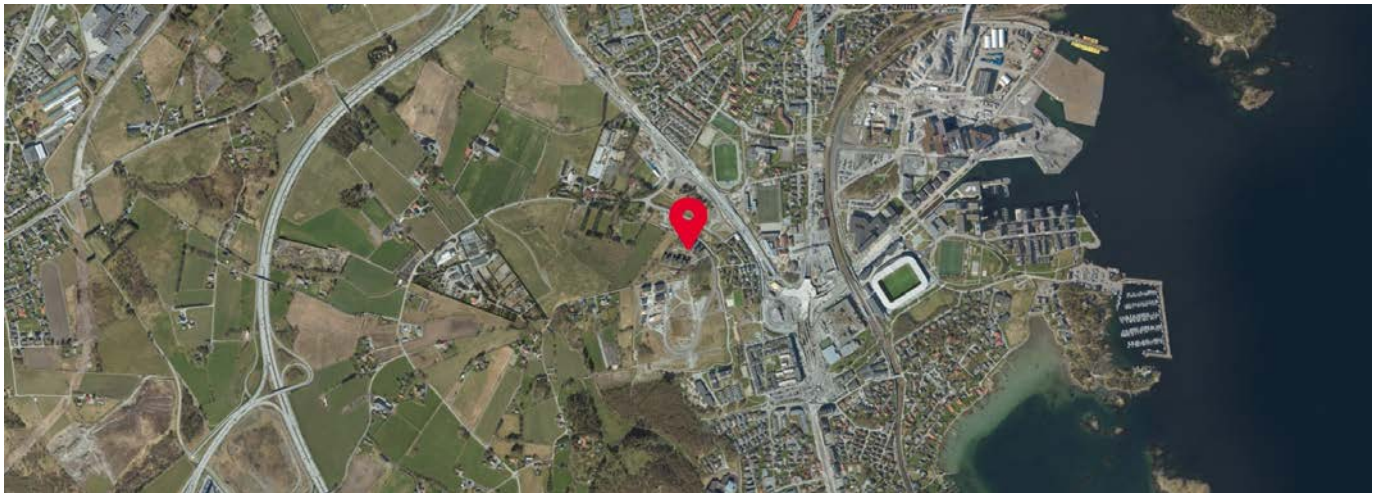
Jåttå/Årholen

Stavanger/Sandnes

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSENE I SKOGEN

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET HUSENE I SKOGEN, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Husene i Skogen er et boligområde som består av følgende eiendommer:

- gnr 16 bnr 1616, som eies av Husene i Skogen 1 Borettslag
- gnr 16 bnr 1628, som eies av Husene i Skogen 2 Borettslag 2
- to parkeringsanlegg oppført på anleggseiendommer under bakken med hhv. gnr 16. bnr 1617 og gnr. 16 bnr. 1627 ("**Garasjeanleggene**", hvorav hvert borettslag eier sitt parkeringsanlegg jf. punkt 2.1 nedenfor)
- en felles utendørseiendom, med gnr. 16 bnr. 1613 ("**Felleseiendommen**")
- felleslokaler i bygningsmassen tilhørende Husene i Skogen 2 Borettslag og på Felleseiendommen: dvs. to stk. hybler, ett felleshus oppført på Felleseiendommen og ett drivhus (sammen kalt "**Felleslokalene**")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt eller leid parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanleggene.

Felleseiendommen og Felleslokalene skal være til felles bruk for alle beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalene (se punkt 2.2 nedenfor) og retningslinjer for delebilordning (se punkt 2.3 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Felleseiendommen og Felleslokalene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i disse vedtekter.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være:

- Sameiet Husene i Skogen

Sameierne er de som til enhver tid eier en borettslagsandel innenfor boligområdet Husene i Skogen.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere det felles eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Felleseiendommen, Felleslokalene og delebilordning (se punkt 2.3 nedenfor), til beste for det enkelte sameier og for fellesskapet innfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

Sameiet Husene i Skogen skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

2. SAMEIETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESLOKALER, DRIFT AV DELEBILORDNING OG EL-SYKLER, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Felleseiendommen og Felleslokalene og eierskapet til Garasjeanleggene

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen og Felleslokalene.

Hjemmelen til Felleseiendommen skal tinglyses på Husene i Skogen 1 Borettslag og Husene i Skogen 2 Borettslag, med brøker tilsvarende antall andeler / leiligheter i hvert av borettslagene.

Husene i Skogen 1 Borettslag eier Garasjeanlegget under din bygningsmasse mens Husene i Skogen 2 Borettslag eier Garasjeanlegget under sin bygningsmasse.

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Husene i Skogen.

2.3 Delebilordning og el-sykler

Sameiet Husene i Skogen eier en "delebil" samt el-sykler, til bruk for beboerne på boligområdet Husene i Skogen. Styret i Sameiet Husene i Skogen skal fastsette regler for bestilling og bruk av delebilen (se også punkt 2.4 nedenfor).

2.4 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("Heime") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Både Husene i Skogen 1 Borettslag og Husene i Skogen 2 Borettslag har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokalene.

Dersom avtalen med Heime blir overdratt fra borettslagene til Sameiet Husene i Skogen (slik at det sikres harmoni i avtalene / at disse administreres likt, ref. at Heimes oppgaver er knyttet til det som borettslagene eier / skal bruke i fellesskap), skal styret i Sameiet Husene i Skogen ha fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger (som er de samme begrensninger som pr. i dag er avtalt i avtalene mellom hvert av borettslagene og Heime):

- endringene i leveransen ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år
- endringene i leveransen ikke er av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.5 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er de som til enhver tid eier en andel /bolig innenfor boligområdet Husene i Skogen som er sameiere i Sameiet Husene i Skogen, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom sameieren har overlatt bruken av sin bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Felleseiendom, Felleslokaler, delebilordningen og el-syklene. Det vil si at en eier av bolig på Husene i Skogen, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av / bruke de Felleseiendommen, Felleslokalene, delebilordningen og el-syklene. Utleie av Felleslokaler til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av slike lokaler.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGENE

Sameiet Husene i Skogen har bruksretten til parkeringsplassen som til enhver tid er avsatt til bruk for delebilordningen (denne er lokalisert ute, på Felleseiendommen). Likeså er det Sameiet som drifter gjesteparkeringsplasser. Også disse er lokalisert på Felleseiendommen.

Parkeringsplass for delebilordning, gjesteparkeringsplasser og område for parkering av el-sykler, fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 1**.

4. BRUK AV FELLESEIENDOMMEN, FELLESLOKALENE, DELEBILEN OG EL-SYKLENE

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen, Felleslokalene, delebilen og el-syklene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen, Felleslokalene, Delebilordningen og el-syklene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes, herunder regler for bruk av gjesteparkeringsplassene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte.

Bruken av Felleslokalene, Delebil(ene) og el-syklene skal skje i samsvar med disse vedtektene og de til enhver tid gjeldende regler for bruk av disse (se punkt 2.2 og 2.3). Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5. OPPLØSNING

Ingen av sameieren har rett til å kreve Sameiet Husene i Skogen oppløst.

6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, hvor hvert borettslag skal være representert med 2 medlemmer, som skal velges mellom styremedlemmene i det aktuelle borettslag for å sikre kontinuitet / informasjonsflyt mellom Sameiet Husene i Skogen og borettslagene.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 1 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

8. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Felleslokalene, Felleseiendommen, delebilen og el-syklene, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av 4 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i borettslagene møter på vegne av sameierne i sitt borettslag. Dersom en sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham på det enkelte årsmøte, skal han varsle styret i Sameiet Husene i Skogen om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøte. Om det enkelte sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende sameier på møtet, og sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst tolv og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøte kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver borettslagandel innenfor Husene i Skogen har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

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

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Felleslokalene eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Felleslokalene eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Felleslokalene eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

- Avvikling av ordning med delebil og / eller el-sykler

Følgende beslutning krever tilslutning fra de sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Felleslokalene eller Felleseiendommen ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Felleslokalene eller Felleseiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte sameiere en urimelig fordel på andre sameiere sin bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

12. VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV FELLESEIENDOMMEN, FELLESLOKALENE, DELEBILEN OG EL-SYKLENE

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommen, Felleslokalene, Delebilen(e) og el-syklene driftes og holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Felleseiendommen og Felleslokalene skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Styret skal se til at det utarbeides retningslinjer for bruk av Felleslokalene, delebilen og el-syklene, samt å se til at disse retningslinjer revideres ved behov.

13. INNKREVIING OG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Felleseiendommen, Felleslokalene og Sameiet Husene i Skogen, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader og avregnes med det nye beløpet.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert sameier (med sameier regnes hver enkelt boenhet for én sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden).

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales av sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra forretningsfører eller styret.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier.

15. FORSIKRING

Innbo i Felleslokalene, Delbilen, el-syklene og utstyr på Felleseiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

Ordensregler for Husene i skogen 1 borettslag

Sist oppdatert 02.05.2024

1. Formål og omfang

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

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

Dersom boligselskapet 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 boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet 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.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

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 boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, takoverbygg, innglassing balkong, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Det finnes egen container for mat/bioavfall samt en for glass, to for papir og to for restavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst/lukket. Lyset slukkes automatisk etter bruk i garasje og kjeller.

Det er tillatt å pynte på vegg utenfor inngangsdør. Private effekter så som sykler, barnevogn, fottøy og klær må ikke plasseres i felles gangareal eller nede i trapperommet. Det skal være et ryddig gangareal ved rømning ved eventuell brannalarm.

Det kan oppbevares blomsterurner eller lignende på gulvet utenfor inngangsdørene forutsatt at det ikke er til hinder for ferdsel. NB – all bruk av levende lys er forbudt i trappeoppgangen.

5. Garasje og parkering

Alle som bruker garasjeanlegget, må bidra til at anlegget ser ordentlig ut og benyttes på en sikker måte. Parkeringsplasser skal ikke brukes som lagringsplass over tid. Inkludert i forbudet inngår lagring av bildekk, skiboks og annet biltilbehør. Garasjen skal holdes ren. Parkeringsplassen gjelder kun for parkering av bil og motorsykkel.

Biler må parkeres så langt inn som mulig for å unngå å redusere naboers manøvreringsform. Bilen må ikke stå parkert med tilhenger eller annet som bygger ut bilen. Det er forbudt med parkering utenfor oppmerkede plasser.

Lading av elektriske biler og motorsykler skal kun skje fra elektrisk utstyr som er godkjent for formålet. El-syklers batterier skal ikke lades i fellesarealer, men i leilighet/bod på brannsikkert underlag med utstyr godkjent for formålet. Leiesykler lades i fellesareal.

Garasjen er ikke et oppholdssted. Det er røyking forbudt i hele garasjen.

For andelseiere er brudd på ordensreglene for garasjen et brudd på husordensreglene og forfølges på samme måte. For de med leieavtale, er det et brudd på leiekontraktens bestemmelser.

6. Gjesteparkering

Andelshaver har ansvar for at deres gjester parkerer på gjesteparkering og at borettslagets regler for parkering overholdes. **Gjesteparkeringen skal IKKE brukes av beboere til parkering.** Det er ikke tillatt å parkere bobil, campingvogn, båt eller tilhenger her. Gjesteparkeringsplassen er merket med skilt. Her finns også en parkeringsplass for bevegelseshemmede som må respekteres.

Foran bygget langs med Valheimveien 27 er det lagt inn en parkeringsplass for utrykningskjøretøy. Denne skal være skiltet og skal ikke brukes under noen omstendighet som parkeringsplass for gjester og beboere. Dette for at brannvesenets stige bil må her fra ha tilgang til alle balkonger mot nord.

7. Sykkelparkering

Sykkelparkeringen inne i kjelleren skal kun benyttes av sykler som er i bruk regelmessig. Sykler som brukes lite eller er i ustand må flyttes og anbefales å oppbevare i bod. Skal sykkel tas med i heis, må den nøye rengjøres slik at sand og grus er borte for å unngå at dette skal falle ned i heisdørsporene.

Det er forbudt å parkere sykler ute på gjesteparkeringen og parkeringsplassen for bevegelseshemmede. Bruk oppsatte stativer som finnes ved gjesteparkering og ved kjellerinngangene.

8. Grilling

Balkongene er ikke sprinklet og har stort innslag av brennbare materialer. Balkongene er små og har brennbart overbygg. Balkongene har dårlig utlufting ved golv. Dersom det oppstår brann på balkong, kan denne spre seg til naboer via fasaden. Det er også fare for spredning av røyk til rømningsvei via ventilasjon. Per dags dato er det ikke fremlagt dokumentasjon på at brannsikkerheten på balkonger er ivaretatt. Det er derfor ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill, gassgrill eller bålpanne på balkong. Grilling aksepteres på egnet område mellom fellesthus og drivhus. Det tillates grilling på terrasser og balkonger med elektrisk grill.

9. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor borettslagets område.
2. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal straks fjernes.
4. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, er en forpliktet til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Eier må være villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ borettslagsmøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Reglene for dyrehold betraktes som en del av ordensreglene og eiers plikter i borettslaget. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

7. Det er ikke tillat å drive med avl av dyr i leiligheten.

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

10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Gjør deg kjent med rømningsveier, plassering av sløkkeutstyr, borettslagets branninstruks og hvordan branntavlen i første etasje fungerer.

Ved brannalarm eller utløst sprinkleranlegg ring 110 og meld fra til brannvesenet. Du kan avstille brannalarmen i branntavlen hvis det ikke er noen tegn til brann. Du har 90 sekunder på å avstille alarmen før alarmen varsler alle. Utrykninger ved falsk alarm kan faktureres eier. Dette kan unngås ved å melde fra til brannvesenet på 110 (dersom du ikke rekker å avstille alarmen i tide).

Ved brannalarm skal alle beboerne gå ned trappen og samles ute foran felleshuset. Røykdetektor skal ikke tildekkes eller demonteres uten melding til styret. Risikoreduserende tiltak må vurderes.

I rom hvor det lades skal det være røykvarsler (eller røykdetektor). Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Fra hver bolig er det to rømningsveier. Utvendig trapp er hovedrømningsvei. Alternativ rømningsvei er via balkong og brannvesenets stigebil. Rømningsvei (trapp) skal være fri for gjenstander. Brannvesenets oppstillingsplasser skal være fri for biler og annet som kan hindre adkomst for brannvesenets stigebil.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr som f.eks. brannalarm og sprinkler, må dette umiddelbart meldes til styret. Se egne regler for grilling på balkong (pkt. 8). NB – all bruk av levende lys er forbudt i trappeoppgangen og på balkong/terrasse.

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

11. Brudd på ordensreglene

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

12. Endring av ordensregler

Ordensreglene kan endres. I borettslag kan styret fastsette husordensregler. I sameie er det årsmøtet som vedtar reglene.

Vedtekter

for Husene i skogen 1 borettslag org nr 825315322

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.06.20, sist endret 15.03.2023 og 02.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Husene i skogen 1 borettslag 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

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, med unntak av det som følger av punkt 3. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 20 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, boligbyggelag, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Dessuten kan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, eie opp til 20 prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter borettslagsloven § 4-2 første ledd.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 vedtektenes.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

4-3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte andelseier til eksklusiv bruk. Den enkelte andelseier kan ha ervervet bruksrett til en parkeringsplass sammen med sin andel.

Den nærmere fordelingen av de eksklusive bruksrettene fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass. Oversikt vil bli vedlagt vedtektene når den er gjennomgått, oppdatert og godkjent.

Eiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne. Om ingen frivillig melder seg til å avgi plass foretas det loddtrekning mellom dem. Oppsatt lader flyttes til ny plass uten omkostninger for avgiver. Mottaker av HC plass bærer kostnadene ved flyttingen. Bytteretten til HC plass gjelder bare dem som allerede disponerer bruksrett på parkeringsplass.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor borettslaget og kan derfor ikke benyttes fritt. Andelseierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge bruksretten av de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innenfor borettslaget. Dette gjelder ikke plasser som er regulert til offentlig bruk.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med andelen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre andelseiere i borettslaget. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie over ett år.

Styret i borettslaget har kun anledning til å gjøre endringer på parkeringsplasser med samtykke fra den enkelte berørte bruker, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Borettslagets styre kan utarbeide ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

El billading:

En bruker kan med samtykke fra styret knytte seg til borettslagets anlegg for ladning av elbil og ladbare kjøretøy i tilknytning til den parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strømkostnaden dekkes via Lyse sin ordning med Smartly.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til Tv og evt. felles internett fordeles med lik del per andel.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Påtegning til dokumentnr. 1315686, tinglyst 21.10.2021 på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune:

**ERKLÆRING OM DELVIS FRAFALL AV EKSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER TIL
PARKERINGSPLASSER PÅ
GNR. 16 BNR. 1617 I STAVANGER KOMMUNE**

Jåttå Tomteselskap AS, org.nr. 920 316 093, har tinglyst, eksklusiv bruksrett til 18 stk. parkeringsplasser på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune (tinglyst den 21. oktober 2021 med dokumentnr. 1315686), se kopi av den tinglyste rettigheten vedlagt denne erklæringen som **vedlegg 1**. Av vedlegg 1 fremgår også beliggenheten til de 18 stk. parkeringsplassene.

Jåttå Tomteselskap AS frafaller herved bruksretten til 12 stk. av disse parkeringsplassene.

Gjenstående antall bruksrettigheter til parkeringsplasser er etter dette 6 stk. Den nærmere plassering av de gjenværende bruksrettighetene er som vist i plantegning, vedlagt som **vedlegg 2**.

Denne erklæring om frafall av deler av tinglyste rettigheter skal tinglyses som en påtegning til dokumentnr. 1315686, tinglyst 21.10.2021 på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune.

Signatur: _____

Navn: Johnny Galta

Tittel: Styremedlem

Dato: 2.9.2024

Signatur: _____

Navn: ~~Stian Rafoss Obrestad~~

Tittel: Styremedlem

Dato: ALFRED YDSTEBØ
2.9.2024



MUP
Marit Ruste Pedersen

Vedlegg 1

**ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGETER
PÅ
GNR 16 BNR 1617 I STAVANGER KOMMUNE**

Husene i Skogen AS, org.nr.: 920 316 182, og Jåttå Utbyggingsselskap AS, org.nr.: 989 023 489, er hjemmelshavere til en anleggseiendom med gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune ("Eiendommen"). På Eiendommen er det oppført 45 parkeringsplasser og 52 boder.

Det erklæres herved at følgende skal ha eksklusiv bruksrett til boder og/eller parkeringsplasser på Eiendommen.

- Husene i Skogen 1 Borettslag, org.nr. 825 315 322, skal ha eksklusiv bruksrett til 27 stk. parkeringsplasser og 52 stk. boder på Eiendommen. Nevnte parkeringsplassene og bodene har slik beliggenhet som markert med gult i vedlegg 1.
- ~~Jåttå Utbyggingsselskap AS~~ ^{Jåttå Tomteselskap AS}, org. nr. ~~920316093~~ ⁹²⁰³¹⁶⁰⁹³ skal ha eksklusiv bruksrett til 18 stk. parkeringsplasser. Nevnte parkeringsplasser har slik beliggenhet som markert med rosa i vedlegg 1.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 16 bnr. 1617 i Stavanger kommune.

På vegne av Husene i Skogen AS

Signatur:

Navn: Johnny Galta

Tittel: Styremedlem

Dato: 27/8-21

Signatur:

Navn: Alfred Ydstebø

Tittel: Styremedlem

Dato: 27/8-21

På vegne av Jåttå
Utbyggingsselskap AS

Tittel:

Johnny Galta

Styremedlem

Dato:

27/8-21

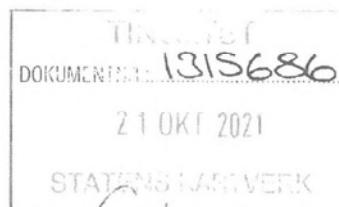
Tittel:

Alfred Ydstebø

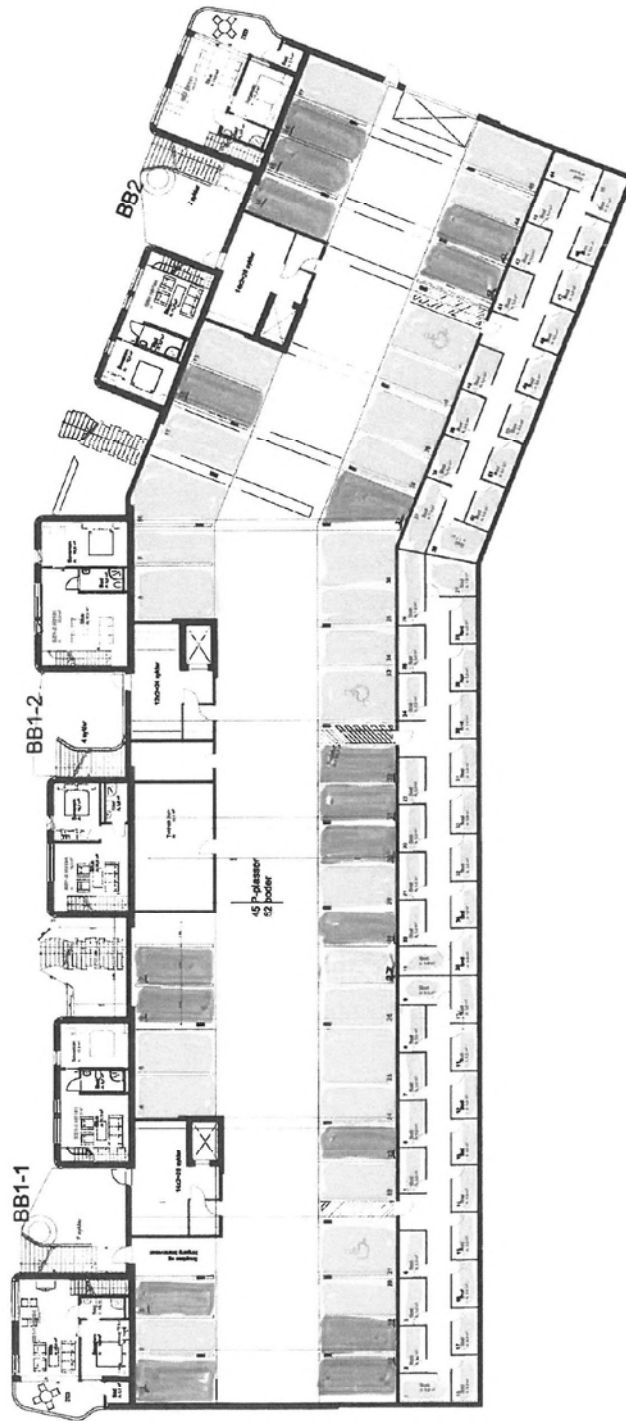
Styremedlem

Dato:

27/8-21



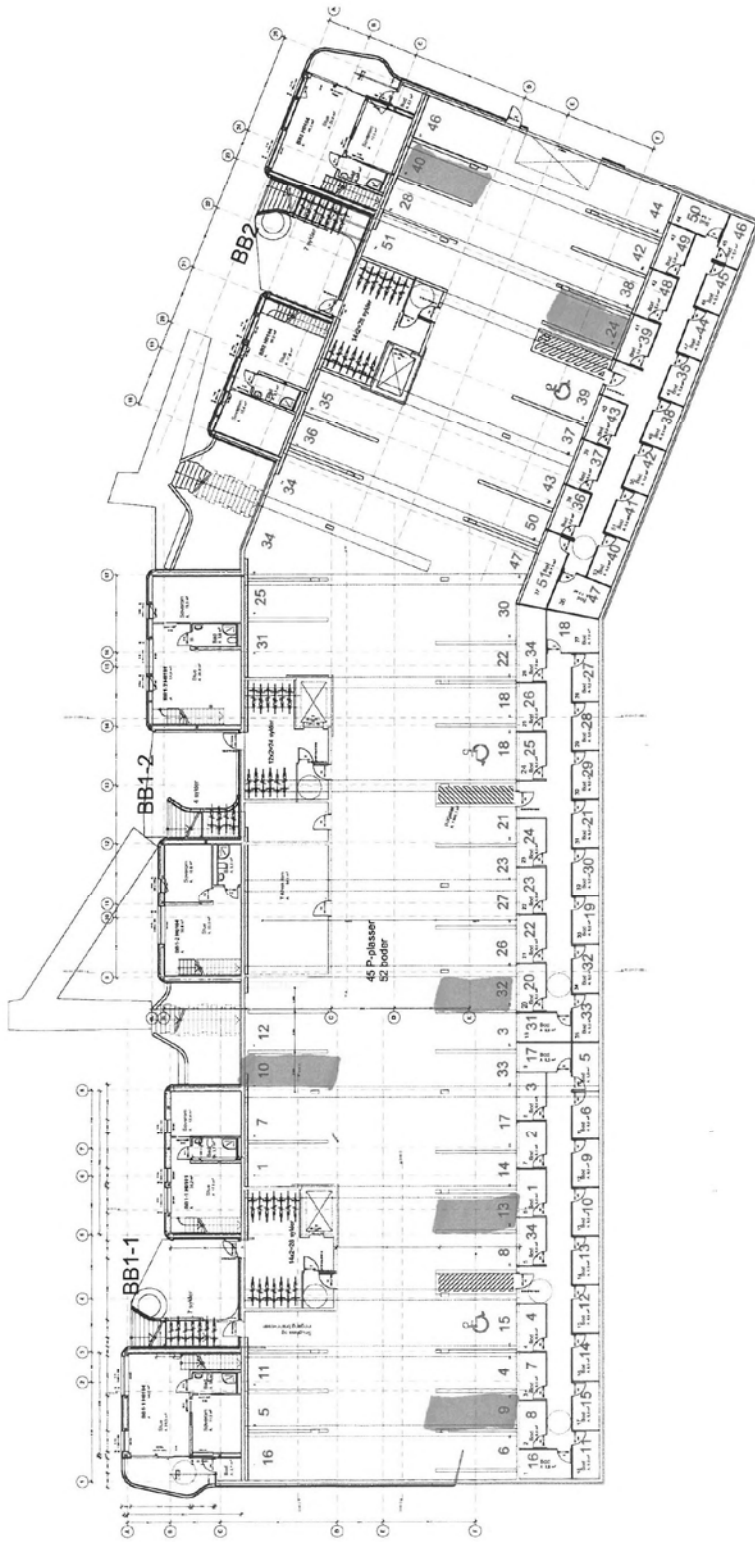
VED LOGG ①



Project	BB1-1
Client	HELEN & HARD
Architect	HELEN & HARD
Scale	1:100
Date	2010
Sheet	1 of 1

Husene i skogen borettslag 1

Vedlegg 2



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80																				

Sameiet Husene i skogen



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Husene i skogen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Husene i skogen 1 og Husene i skogen 2 representeres ved styrene i hvert borettslag og har stemmerett tilsvarende antall andeler. His1 51 andeler. His2 45 andeler.

Torsdag 02.05.2024, kl. 19:30

Felleshuset i borettslaget

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 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Styret

Sameiet Husene i skogen

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

I løpet av første halvår i 2023 (før styret formelt ble opprettet) var det flere som jobbet i styret enn de som formelt ble valgt fra mai. Vi har derfor valgt å foreta en mest mulig rettferdig fordeling på alle som var involvert.

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen settes til kr 20 000 som foreslås fordelt på følgende måte:

Svein Jarle Alnæs: kr 5 000
Johanne Brendehaug: kr 5 000
Knut Terje Bauge: kr 2 500
Geir-Børre Dahle: kr 2 500
Agnete Vasseng: kr 1 250
Venche H. Marthinsen: kr 1 250
Valbjørg Gya: kr 2 500

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Forslag til vedtak: Johanne Torbjørg Brendehaug (His2), valgt i oktober 2022 for 2 år. Foreslås valgt ett år til i samsvar med gjenværende periode i styret i His2.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Forslag til vedtak: Styremedlem, Svein Jarle Alnes (His1), valgt i oktober 2022 for 2 år. Gjenvelges for 1 år i samsvar med gjenværende periode i His1.

Styremedlem, Geir Børre Dahle (His2) valgt i 2023 for 1 år.
Foreslås gjenvalgt for 2 år forutsatt gjenvalg i His2.

Styremedlem, Valbjørg Gya (His1), valgt november 2023 for 1 år. Foreslås valgt for 1 år forutsatt gjenvalg i His1.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

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

1974 Sameiet Husene i skogen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		230 400	0	230 400
Leieinntekt lokaler		139 054	0	60 000
Tillegg felleskostnader		216 000	0	288 000
Sum Inntekter		585 454	0	578 400
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	22 800
Forretningsfjrrerhonorar		16 407	0	21 900
Drift og vedlikehold	1	226 119	0	444 900
TV og/eller internett		0	0	6 500
Forsikringer		36 277	0	21 200
Energi/strøm		23 962	0	35 000
Administrasjonskostnader		13 659	0	12 000
Sum kostnader		316 424	0	564 300
Driftsresultat		269 030	0	14 100
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		6 762	0	4 000
Netto finanskostnader		-6 762	0	-4 000
Resultat	2	275 792	0	18 100

1974 Sameiet Husene i skogen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		12 715	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		459 984	0
Sum omløpsmidler		472 699	0
SUM EIENDELER		472 699	0

1974 Sameiet Husene i skogen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		275 792	0
Sum egenkapital	3	275 792	0
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		189 449	0
Annen kortsiktig gjeld		7 459	0
Sum kortsiktig gjeld		196 907	0
Sum gjeld		196 907	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		472 699	0

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Johanne Torbjørng Brendehaug
Styreleder

Svein Jarle Alnes
Styremedlem

Geir Bjørre Dahle
Styremedlem

Valbjørng Gya
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

De øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital på års regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	4 193	0
6610 Driftskostnader bildeling	9 728	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 464	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 960	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	6 738	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	162 500	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	535	0
Sum	226 119	0

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	275 792	0
Endring arbeidskapital	275 792	0
Omløpsmidler	472 699	0
Kortsiktig gjeld	196 907	0
Arbeidskapital	275 792	0

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, nN ring	275 792	275 792	0
Sum Egenkapital	275 792	275 792	0

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Husene i skogen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Husene i skogen

Styreleder	Johanne Torbjørg Brendehaug (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Svein Jarle Alnes (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Geir Børre Dahle (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Valbjørg Gya (sign.)	08.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Husene i skogen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Husene i skogen som består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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 og forretningsfører (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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

© 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: VDZJ5-CI7HQ-LE4Q8-GMAI2-Z7ZTH-2GKHX

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 19:21:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VDZJ5-CI7HQ-LE4Q8-GMAI2-Z7ZTH-2GKHX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Husene i skogen

Sameiet Husene i Skogen ligger i Stavanger Kommune og har ansvar for Fellesområder i Husene i skogen og felles bygningsmasse, felles uteområde, gjesteparkering og utleieobjekter iht. regulering og begrensninger som fremgår av vedtektene. Felles bygningsmasse er felleshus, drivhus og 2 gjestehybler. Felleshus og gjestehybler leies ut til beboere. I tillegg disponerer sameiets beboere en el-bil og 5 el -sykler som kan leies.

Sameiet har også ansvar for dugnader, avtale med Heime, Elite vindusvask og Bate (vaktmester og gartner).

Sameiet har også tatt ansvar for arrangementer i Felleshuset.

Sameiet ble formelt etablert i april 2023. Styret velges av 2 stk fra HiS 1 styret og 2 fra HiS 2 styret. Sameiets organisasjonsnummer er 930 960 691.

Bate boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Johanne Torbjørg Brendehaug
Styremedlem, Geir Børre Dahle
Styremedlem, Valbjørg Gya
Styremedlem, Svein Jarle Alnes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 formelle styremøter hvor i alt 27 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har også avholdt ca 7 uformelle arbeidsmøter i perioden for å avklare praktiske saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Overtagelse for Sameiet Husene i Skogen:

Sameiet hadde overtagelsesmøte med Ineo den 23.08.23. I den forbindelse hadde en i forkant hatt en gjennomgang av mangler med innleid takstmann, og vi laget en skriftlig oversikt over disse. Denne ble brukt som utgangspunkt på gjennomgangen og også sendt Ineo etter gjennomgangen. Sameiestyret har ikke mottatt et tilsvarende svar fra Ineo etter overtagelsen, til tross for gjentatte purringer.

Ineo har imidlertid gjennomført noen opprettinger bla:

Nytt gjerde bak søppelcontainere

Det er lagt nytt gulv i Felleshuset (belegg) og belegg på toalett er reparert.

Ventilasjonsanlegg i Felleshuset er justert og satt på lavere hastighet. Det er montert en tidsbryter som kan justere opp ventilasjon ved behov

Det er satt inn 3 luftvinduer i drivhuset, og det har hjulpet noe på temperaturen om sommeren. Men det er ikke nok. Huset er også svært fuktig om høsten og vinteren, noe som på sikt kan føre til skade på drivhuset. Vi trenger sannsynligvis en vifte som kan brukes sommer og vinter.

Ineo har montert benk med bord utenfor Felleshuset

Ineo har varslet at de rette opp belegg på gjesteplassene. De varslet i første omgang at de ville asfaltere disse. Vi reiste spørsmål og om asfaltering ville føre til problemer med overvann, hvorvidt asfaltering er lovlig iht reguleringsplan og om de ikke heller kunne bruke grasarmering slik det er godkjent i reguleringsplanen. Vi har ikke mottatt endelig svar på hva som vil bli lagt på gjesteparkeringen.

Ineo har forsøkt å rette opp vannleken på lekeområdet på uteplassen. Det har delvis hjulpet, det er noe vann der nå.

Universell utforming av uteområdet: Dette er et stort område som vi har stilt spørsmål rundt. For eksempel hvorvidt grusgangene er egnet for rullestolbrukere. De har også forsøkt å gjøre grusbelegget på grusstilen langs HiS 1 noe bedre for rullestolbrukere. Det har ikke hjulpet nevneverdig. Denne saken vil bli fulgt opp videre.

Vi har klaget på bilen som er gammel og har kort rekkevidde.

Det er fremdeles også en del andre mangler som er påpekt som ikke er opprettet og som vil bli fulgt opp av Sameiestyret.

HMS (innkl. Brannvern og brannsikkerhet):

Det er utarbeidet en risikovurdering i samarbeid med HiS 1 og HiS2.

Det er ikke gjennomført brannøvelse i 2023.

Gjennomføring av arrangementer i regi av Sameiet:

Det har vært svært mange aktiviteter i 2023 i Felleshuset, de aller fleste i regi av Sameiestyret. Noen har Heime arrangert. Vi har felles sportskanaler og Stavanger Aftenblad som dekkes av Heime midler. Beboere har vært aktive i form av å ta initiativ til for eksempel sportsarrangement, kaffetreff, påske- og julefrokoster, strikkeklubb mm.

Drivhuset ble ferdigstilt ca mai/juni og det ble plantet tomater, 2 drueplanter og blomster.

Plante kassene ble fordelt (2 kasser pr hus) og det har vært ulike blomster, urter og grønnsaker gjennom sesongen. Dette fungerte godt.

Syklene ble brukt relativt mye. Vi hadde dessverre hærverk og kurvene ble ødelagt. Dette er nå reparert. Syklene ble satt inn før vinteren.

El-bilen ble relativt lite utleid, men det har tatt seg noe opp på slutten av året.

Totalt har vi svært stort engasjement (over 70 arrangementer i 2023), og mange engasjerte beboere: både i forbindelse med utleie, forberedelse og rydding etter arrangement, drift av drivhus, felleshus, hybler, div. dugnad og mye mer. Involvering, ansvar og kjekke aktiviteter gjør at vi blir kjent med hverandre. Vi bygger et sosialt miljø og et aktivt og svært bra bofellesskap. Sameiestyret tar ansvar for de fleste aktiviteter. Heime for ca 2-3 aktiviteter i året.

Takk for flott engasjement og arbeid som dere legger ned til beste for fellesskapet.

Utleie av felleshus, gjestehybler, bil og sykler

Vi har god utleie av særlig gjestehyblene og også til dels Felleshuset. Totalt gir det viktige inntekter til Sameiet. Noe utleie har vi også av el-syklene og av bilen. Dette brukes for å dekke utgifter (gartner, vaktmester, strøm, forsikring, div. driftsmidler, til å subsidiere aktiviteter etc)

Styrets planer fremover

Oppfølging av overtagelse Sameiet og Gjennomføring av arrangementer i regi av Sameiet.

Som beskrevet over er det fremdeles en del mangler som må rettes opp av Ineo og som vil bli fulgt opp av Sameiestyret i tiden fremover. Vi vil sikre at den gode trenden med mye aktiviteter til beste for beboere i Husene i skogen fortsetter. Vi prøver å utvikle et differensiert tilbud som treffer flest mulig av beboerne. Vi er svært åpne for at den enkelte tar initiativ til grupper eller aktiviteter de ønsker å gjennomføre.

Vi planlegger å gjøre Fellesthuset noe mer koselig, å opprette en «bok ordning» hvor det er mulig å låne bøker og noe mer på veggene.

Vi er svært åpne for at dere tar kontakt og initiativ til aktiviteter og at dere tar opp saker med styret som dere ønsker vi skal jobbe med.

Det gode arbeidet med arrangementer vil fortsette. Vi forsøker å gi et differensiert tilbud som treffer flest mulig.

Forsikringer

Sameiet har forsikringer som dekker eiendeler og bla ev. skader ved dugnad.

Forsikringsavtale

Sameiet Husene i skogen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004540845.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Husene i skogen torsdag 02.05.2024 kl. 19:30
i Felleshuset for borettslagene His1 og His2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Lise Buer Mikalsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 3 representanter fra His1 og 4 representanter fra His2 til stede.
Til sammen var begge eierne representert.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

I løpet av første halvår i 2023 (før styret formelt ble opprettet) var det flere som jobbet i styret enn de som formelt ble valgt fra mai. Vi har derfor valgt å foreta en mest mulig rettferdig fordeling på alle som var involvert.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20 000.
Styret har valgt å fordele honoraret på følgende måte:

Svein Jarle Alnes: kr 5 000
Johanne Brendehaug: kr 5 000
Knut Terje Bauge: kr 2 500
Geir-Børre Dahle: kr 2 500
Agnete Vasseng: kr 1 250
Venche H. Marthinsen: kr 1 250
Valbjørg Gya: kr 2 500

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Johanne Torbjørg Brendehaug (His2) ble valgt til leder for 1 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Vedtak:

Svein Jarle Alnes (His1) ble valgt til styremedlem for 1 år.
Geir Børre Dahle (His2) ble valgt til styremedlem for 2 år.
Valbjørg Gya (His1) ble valgt for 1 år

Etter dette består styret av

Styreleder Johanne Torbjørg Brendehaug, valgt for 1 år i 2024
Styremedlem Svein Jarle Alnes (His1) valgt for 1 år i 2024
Styremedlem Geir Børre Dahle (His2) valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Valbjørg Gya (is1) valgt for 1 år i 2024

Protokoll for Sameiet Husene i skogen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Tone Høyland (sign.)

03.05.2024

Protokollvitne

Lise Buer Mikalsen (sign.)

03.05.2024

Husene i Skogen 1

borettslag



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Husene i Skogen 1 borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 02.05.2024, kl. 17:30

Felleshuset i borettslaget

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 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Foreslått endring av ordensreglene ift. grilling på terrasse.

6 Generalforsamlingen og ordensreglene

7 God kommunikasjon og dialog

8 Informasjon fra Sameiet Husene i Skogen

9 Vedtektsendring. Nytt punkt 4.3 Garasjeanlegget

10 Valg

- 10.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 10.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 10.3 Valg av valgkomité

Styret

Husene i Skogen 1 borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Foreslått endring av ordensreglene ift. grilling på terrasse.

Styret foreslår endring i ordensregler punkt 8 under grilling på terrasse. Det tillates å grille på terrasse med elektrisk grill.

Forslag til vedtak: Forslag om endring i ordensregel 8 :

8. Grilling
Balkongene er ikke sprinklet og har stort innslag av brennbare materialer. Balkongene er små og har brennbart overbygg. Balkongene har dårlig utlufting ved golv. Dersom det oppstår brann på balkong, kan denne spre seg til naboer via fasaden. Det er også fare for spredning av røyk til rømningsvei via ventilasjon. Per dags dato er det ikke fremlagt dokumentasjon på at brannsikkerheten på balkonger er ivarettatt. Det er derfor ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill, (elektrisk grill) eller bålpanne på balkong. Grilling aksepteres på egnet område mellom felleshus og drivhus.

Det tillates og grilling på terrasse med elektrisk grill.

6. Generalforsamlingen og ordensreglene

Saken er innmeldt av styret.

Når ordensreglene først ble utarbeidet i 2021 ble de vedtatt punkt for punkt av årsmøtet. I borettslag er forvaltning av ordensreglene vanligvis et styreansvar, slik at styret kan oppdatere ordensreglene etter behov som måtte oppstå. Imidlertid kan ikke styret endre reglene når de er vedtatt av generalforsamlingen uten at fullmakt til endring overføres styret. Oppdatering av ordensreglene må derfor vente til neste generalforsamling, eller styret må innkalle til ekstraordinær generalforsamling. For å få til en mer fleksibel forvaltning av reglene, og bringe den mer i pakt med vanlig praksis i borettslag, ber styret om tillit til å kunne oppdatere ordensreglene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forvalte ordensreglene.

7. God kommunikasjon og dialog

Saken er innmeldt av Steinar Solberg.

God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden. Flere beboermøter vil også bidra til god dialog som er viktig for styrearbeidet. Felleshuset fungerer supert til dette.

Forslag til vedtak: Lag et kort nyhetsbrev/referat fra styremøtene og del dette på epost eller tekstmelding med beboerne. Inviter til flere beboermøter i felleshuset for å sikre god dialog.

Styrets innstilling: Det gjennomføres minimum to beboermøter årlig, i tillegg til diverse informasjonsskriv og meldinger.

Styret mener at kommunikasjon ut til beboere pr. i dag er tilfredsstillende .

8. Informasjon fra Sameiet Husene i Skogen

Vedlagt følger årsmeldingen fra styret i Sameiet Husene i skogen for 2023, til orientering.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

9. Vedtektsendring. Nytt punkt 4.3 Garasjeanlegget

Opprinnelig var hjemmel til garasjeanlegg og boder forutsatt å ligge hos Sameiet Husene i Skogen. Av praktiske grunner er hjemmelen nå ført på borettslaget Husene i Skogen 1. Vedtektene som opprinnelig var nedfelt hos Sameiet, må derfor innarbeides i Borettslagets vedtekter. Den foreslåtte endringen ivaretar denne overføringen.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 4.3 Garasjeanlegget, vedtas
Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte andelseier til eksklusiv bruk. Den enkelte andelseier kan ha ervervet bruksrett til en parkeringsplass sammen med sin andel.

Den nærmere fordelingen av de eksklusive bruksrettene fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass. Oversikt vil bli vedlagt vedtektene når den er gjennomgått, oppdatert og godkjent.

Eiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne. Om ingen frivillig melder seg til å avgi plass foretas det loddtrekning mellom dem. Bytteretten til HC plass gjelder bare dem som allerede disponerer bruksrett på parkeringsplass.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor borettslaget og kan derfor ikke benyttes fritt. Andelseierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge bruksretten av de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innenfor borettslaget. Dette gjelder ikke plasser som er regulert til offentlig bruk.

.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med andelen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre andelseiere i borettslaget. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie over ett år.

Styret i borettslaget har kun anledning til å gjøre endringer på parkeringsplasser med samtykke fra den enkelte berørte bruker, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Borettslagets styre kan utarbeide ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

El billading:

En bruker kan med samtykke fra styret knytte seg til borettslagets anlegg for ladning av elbil og ladbare kjøretøy i tilknytning til den parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strømkostnaden dekkes via Lyse sin ordning med Smartly.

10. Valg

Leder : John Viste valgt til 2025

Styremedlem : Svein Jarle Alnes valgt til 2025

Styremedlem : Arild Eugen Lund valgt til 2024.

Varamedlem : Simen Nilsen Jørpeland valgt til 2025

Varamedlem : Valbjørg Gya valgt til 2024. Tar gjenvalg.

10.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen har forslag om Marianne Gausel Ravnøy som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Marianne Gausel Ravnøy velges som styremedlem for 2 år.

10.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valbjørg Gya tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Valbjørg Gya velges til varamedlem for 1 år

10.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Ingve Svein Abrahamsen, Ståle Guldbrandsen og Kari Morset. Alle tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ingve Svein Abrahamsen, Ståle Guldbrandsen og Kari Morset utgjør valgkomiteen for His1 det neste året.

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

436 Husene i Skogen 1 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 816 260	1 533 972	2 232 108
Innbetalt til felles P n - renter		3 867 340	3 156 415	0
Leieinntekt lokaler		0	29 637	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		305 388	300 347	305 388
Andre driftsinntekter	1	-44 593	23 009	0
Lading el-bil		100 630	0	58 000
Sum Inntekter		6 045 026	5 043 381	2 595 496
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	2	100 575	0	102 700
Forretningsførerhonorar		105 780	102 000	111 000
Tilleggstjenester forretningsfører		73 490	58 000	72 475
Revisjonshonorar	3	9 120	20 926	7 000
Vaktmestertjenester		142 068	141 660	149 000
Drift og vedlikehold	4	707 104	228 018	772 100
TV og/eller internett		305 386	305 780	305 388
Forsikringer		217 178	202 594	227 000
Kommunale avgifter		581 721	382 223	573 000
Energi/strøm	5	-121 395	377 598	150 000
Administrasjonskostnader		18 420	12 400	17 900
Sum kostnader		2 139 447	1 831 199	2 487 563
Driftsresultat		3 905 579	3 212 182	107 933
Finansielle poster				
Renteinntekter		21 370	6 964	18 000
Rentekostnader		3 861 477	3 153 794	0
Netto finanskostnader		3 840 107	3 146 830	-18 000
Resultat	6	65 473	65 352	125 933

436 Husene i Skogen 1 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	7	238 885 000	238 885 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		238 885 000	238 885 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		199 146	288 510
Forskuddsbetalte kostnader		187 951	183 277
Forskuddsbetalt strøm		105 211	194 470
Andre fordringer		71 010	12 475
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		572 199	527 712
Sum omløpsmidler		1 135 518	1 206 443
SUM EIENDELER		240 020 518	240 091 443

436 Husene i Skogen 1 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital		287 867	222 395
Sum egenkapital	8	542 867	477 395
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	73 564 000	96 201 250
IN ordning(individuell nedbetaling)	9	105 599 750	82 962 500
Borettsinnskudd		59 721 250	59 721 250
Sum langsiktig gjeld		238 885 000	238 885 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 359	95 416
Innbetalt str³ m		49 219	228 800
Leverand³ rgjeld		277 310	272 630
P³ l³ p³ ne renter		45 066	42 065
Annen kortsiktig gjeld		205 697	90 138
Sum kortsiktig gjeld		592 650	729 049
Sum gjeld		239 477 650	239 614 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		240 020 518	240 091 443

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

John Viste
Styreleder

Arild Eugen Lund
Styremedlem

Svein Jarle Alnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet 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 på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjelder 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 på kostnader 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.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ikke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig låne, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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 årsregnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Negativ på grunn av overføring av inntekter fra gjestehybel til sameiet.

Note 2 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	75 000	0
Andre honorarer	15 000	0
Arbeidsgiveravgift	10 575	0
Sum personalkostnader	100 575	0

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	74 790	64 040
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	53 689	65 812
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	186 150	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	4 004	6 859
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	811	12 431
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	8 147	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	379 513	78 876
Sum	707 104	228 018

Note 5 - Energi/Strøm

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Strømfaktura	121 552	377 598
Avregning 2022	-242 947	0
Strømkostnad	-121 395	377 598

Strømkostnad med avregning i 2022	121 552	134 651
-----------------------------------	---------	---------

Den store strømkostnaden i 2022 og negativ strømkostnad i 2023 skyldes at energiavregningen ikke ble foretatt frj i 2023. Dermed m³ kostnaden i disse to ³ rene ses p³ i sammenheng.

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	65 473	65 352
Endring disponible midler	65 473	65 352
Omløpsmidler	1 135 518	1 206 443
Kortsiktig gjeld	592 650	729 049
Disponible midler	542 867	477 395

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	238 885 000
; rets tilgang :	0
; rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	238 885 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	238 885 000
Anskaffelsesår:	2021
Antatt levetid i år:	

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i; rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	255 000	0	255 000
Egenkapital	287 867	65 472	222 395
Sum Egenkapital	542 867	65 472	477 395

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA
L³ nenummer:	16364641811
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2021
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2051
Opprinnelig l³ nebel³p:	179 163 750
L³ nesaldo 01.01:	96 201 250
Avdrag i perioden:	22 637 250
L³ nesaldo 31.12:	73 564 000
Saldo 5³r frem i tid:	67 079 000
Andelssaldo 01.01:	82 962 500
Innbetalt IN i perioden:	22 637 250
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	105 599 750
Sum pantegjeld for l³n:	179 163 750

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 238.885.000 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr. 238.885.000.

Resultat og balanse med noter for Husene i Skogen 1 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husene i Skogen 1 borettslag

Styreleder	John Viste (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Arild Eugen Lund (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Svein Jarle Alnes (sign.)	16.04.2024



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 Husene i Skogen 1 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husene i Skogen 1 borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

2024-04-16 13:50:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 115LQ-TE1A3-O856P-ZEDT0-NITZEU-PJVG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Husene i Skogen 1 borettslag

Husene i Skogen 1 borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 51 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 825315322.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, John Viste

Styremedlem, Svein Jarle Alnes

Styremedlem, Arild Eugen Lund

Varamedlem, Valbjørg Gya

Varamedlem, Simen Nilsen Jørpeland

Styrets arbeid i perioden

Årsmelding HIS 1

Mars 2023-april 2024

Det er i perioden avholdt 9 styremøter.

Styret har behandlet til sammen 60 saker.

Saker styret bl.a har behandlet og jobbet med :

- Etablere nytt styre og fordele oppgaver. Kommunikasjon mellom styret
- Kommunikasjon ut til beboere
- Planlegging og gjennomføring av to beboermøter.
- Gjennomføring av ekstra ordinær generalforsamling med valg av ny vara
- Offisiell overtagelse av HIS 1 fra INEO
- Budsjett arbeid hvor vi økte pris på fellesutgifter med 25 %
- HMS plan og årshjul
- Samarbeid mellom His 2 og sameiestyret (se årsmelding sameiet)
- Søkt Bate om grønne midler
- Oppfølging og utbedring av gjesteparkering
- Flytte ventilasjon ut av kjeller
- Oppfølging av diverse avtaler
- Brannsikkerhet og grilling på terrasser. Samarbeid med HIS 2
- Maur og skadedyr i nr. 25. Oppfølging og organisering

- Skifte av kode inn til sykkelbod
- Energiregnskap , bruk av varmtvann og oppvarming
- Innkjøp og utlevering av ventelasjonsfilter
- Kontakt med Bate , Ineo og DNF
- Gjennomgang av serviceavtaler
- Sett på muligheter nytt gulvdekke heisrom og forgang garasje
- Rister foran heis

Det har blitt avholdt 2 beboermøter med godt oppmøte. Oppsummering av møte sendt ut til alle beboere.

Infoskriv sendt ut før jul til alle beboere.

Kommunikasjon i forbindelse med diverse gjøremål og hendelser.

Kondolansebukett sendt til de som i løpet av året har gått bort.

Styret vil benytte anledningen til å takke alle beboere for god støtte , godt samarbeid , villighet til å hjelpe til og engasjement.

Sammen gjør vi Husene i skogen til en bra plass og bo.

Styret HIS 1

Styrets planer fremover

Styret vil fortsatt jobbe med HMS , med brannsikkerhet i fokus.

Holde god kommunikasjon og kontakt med beboere.

Oppfølging av vedlikeholdsavtaler.

Sikre en trygg og god økonomi for sameiet.

Sikre , holde tilsyn med og følge opp bygninger , parkeringsplass og området rundt.

Ta oss av feil , mangler og reklamasjoner.

Forsikringsavtale

Borettslaget har Totalforsikring i If Skadeforsikring med polise nr. SP0003588538
Forsikringen gjelder bygningene. Alle må selv tegne egen innboforsikring.

Meld fra til styret ved skade

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

Informasjon fra styret

Om Sameiet Husene i skogen

Sameiet Husene i Skogen ligger i Stavanger Kommune og har ansvar for Fellesområder i Husene i skogen og felles bygningsmasse, felles uteområde, gjesteparkering og utleieobjekter iht. regulering og begrensninger som fremgår av vedtektene. Felles bygningsmasse er felleshus, drivhus og 2 gjestehybler. Felleshus og gjestehybler leies ut til beboere. I tillegg disponerer sameiets beboere en el-bil og 5 el -sykler som kan leies.

Sameiet har også ansvar for dugnader, avtale med Heime, Elite vindusvask og Bate (vaktmester og gartner).

Sameiet har også tatt ansvar for arrangementer i Felleshuset.

Sameiet ble formelt etablert i april 2023. Styret velges av 2 stk fra HiS 1 styret og 2 fra HiS 2 styret. Sameiets organisasjonsnummer er 930 960 691.

Bate boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Johanne Torbjørg Brendehaug
Styremedlem, Geir Børre Dahle
Styremedlem, Valbjørg Gya
Styremedlem, Svein Jarle Alnes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 formelle styremøter hvor i alt 27 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har også avholdt ca 7 uformelle arbeidsmøter i perioden for å avklare praktiske saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Overtagelse for Sameiet Husene i Skogen:

Sameiet hadde overtagelsesmøte med Ineo den 23.08.23. I den forbindelse hadde en i forkant hatt en gjennomgang av mangler med innleid takstmann, og vi laget en skriftlig oversikt over disse. Denne ble brukt som utgangspunkt på gjennomgangen og også sendt Ineo etter gjennomgangen. Sameiestyret har ikke mottatt et tilsvarende svar fra Ineo etter overtagelsen, til tross for gjentatte purringer.

Ineo har imidlertid gjennomført noen opprettinger bla:

Nytt gjerde bak søppelcontainere

Det er lagt nytt gulv i Felleshuset (belegg) og belegg på toalett er reparert.

Ventilasjonsanlegg i Felleshuset er justert og satt på lavere hastighet. Det er montert en tidsbryter som kan justere opp ventilasjon ved behov

Det er satt inn 3 luftvinduer i drivhuset, og det har hjulpet noe på temperaturen om sommeren. Men det er ikke nok. Huset er også svært fuktig om høsten og vinteren, noe som på sikt kan føre til skade på drivhuset. Vi trenger sannsynligvis en vifte som kan brukes sommer og vinter.

Ineo har montert benk med bord utenfor Felleshuset

Ineo har varslet at de rette opp belegg på gjesteplassene. De varslet i første omgang at de ville asfaltere disse. Vi reiste spørsmål om asfaltering ville føre til problemer med overvann, hvorvidt asfaltering er lovlig iht reguleringsplan og om de ikke heller kunne bruke grasarmering slik det er godkjent i reguleringsplanen. Vi har ikke mottatt endelig svar på hva som vil bli lagt på gjesteparkeringen.

Ineo har forsøkt å rette opp vannleken på lekeområdet på uteplassen. Det har delvis hjulpet, det er noe vann der nå.

Universell utforming av uteområdet: Dette er et stort område som vi har stilt spørsmål rundt. For eksempel hvorvidt grusgangene er egnet for rullestolbrukere. De har også forsøkt å gjøre grusbelegget på grusstilen langs HiS 1 noe bedre for rullestolbrukere. Det har ikke hjulpet nevneverdig. Denne saken vil bli fulgt opp videre.

Vi har klaget på bilen som er gammel og har kort rekkevidde.

Det er fremdeles også en del andre mangler som er påpekt som ikke er opprettet og som vil bli fulgt opp av Sameiestyret.

HMS (innkl. Brannvern og brannsikkerhet):

Det er utarbeidet en risikovurdering i samarbeid med HiS 1 og HiS2.

Det er ikke gjennomført brannøvelse i 2023.

Gjennomføring av arrangementer i regi av Sameiet:

Det har vært svært mange aktiviteter i 2023 i Felleshuset, de aller fleste i regi av Sameiestyret. Noen har Heime arrangert. Vi har felles sportskanaler og Stavanger Aftenblad som dekkes av Heime midler. Beboere har vært aktive i form av å ta initiativ til for eksempel sportsarrangement, kaffetreff, påske- og julefrokoster, strikkeklubb mm.

Drivhuset ble ferdigstilt ca mai/juni og det ble plantet tomater, 2 drueplanter og blomster.

Plante kassene ble fordelt (2 kasser pr hus) og det har vært ulike blomster, urter og grønnsaker gjennom sesongen. Dette fungerte godt.

Syklene ble brukt relativt mye. Vi hadde dessverre hærverk og kurvene ble ødelagt. Dette er nå reparert. Syklene ble satt inn før vinteren.

El-bilen ble relativt lite utleid, men det har tatt seg noe opp på slutten av året.

Totalt har vi svært stort engasjement (over 70 arrangementer i 2023), og mange engasjerte beboere: både i forbindelse med utleie, forberedelse og rydding etter arrangement, drift av drivhus, felleshus, hybler, div. dugnad og mye mer. Involvering, ansvar og kjekke aktiviteter gjør at vi blir kjent med hverandre. Vi bygger et sosialt miljø og et aktivt og svært bra bofellesskap. Sameiestyret tar ansvar for de fleste aktiviteter. Heime for ca 2-3 aktiviteter i året.

Takk for flott engasjement og arbeid som dere legger ned til beste for fellesskapet.

Utleie av felleshus, gjestehybler, bil og sykler

Vi har god utleie av særlig gjestehyblene og også til dels Felleshuset. Totalt gir det viktige inntekter til Sameiet. Noe utleie har vi også av el-syklene og av bilen. Dette brukes for å dekke utgifter (gartner, vaktmester, strøm, forsikring, div. driftsmidler, til å subsidiere aktiviteter etc)

Styrets planer fremover

Oppfølging av overtagelse Sameiet og Gjennomføring av arrangementer i regi av Sameiet.

Som beskrevet over er det fremdeles en del mangler som må rettes opp av Ineo og som vil bli fulgt opp av Sameiestyret i tiden fremover. Vi vil sikre at den gode trenden med mye aktiviteter til beste for beboere i Husene i skogen fortsetter. Vi prøver å utvikle et differensiert tilbud som treffer flest mulig av beboerne. Vi er svært åpne for at den enkelte tar initiativ til grupper eller aktiviteter de ønsker å gjennomføre.

Vi planlegger å gjøre Fellesthuset noe mer koselig, å opprette en «bok ordning» hvor det er mulig å låne bøker og noe mer på veggene.

Vi er svært åpne for at dere tar kontakt og initiativ til aktiviteter og at dere tar opp saker med styret som dere ønsker vi skal jobbe med.

Det gode arbeidet med arrangementer vil fortsette. Vi forsøker å gi et differensiert tilbud som treffer flest mulig.

Forsikringer

Sameiet har forsikringer som dekker eiendeler og bla ev. skader ved dugnad.

Forsikringsavtale

Sameiet Husene i skogen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004540845.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husene i Skogen 1 borettslag torsdag 02.05.2024 kl. 17:30 i Felleshuset for borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Ann-Elene Lund ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 18 eiere representert. En eier ankom under behandling av sak 5. Ingen fullmakter. Totalt 18 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 90 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Foreslått endring av ordensreglene ift. grilling på terrasse.

Styret foreslår endring i ordensregler punkt 8 under grilling på terrasse.
Det tillates å grille på terrasser og balkonger med elektrisk grill.

Vedtak:

Ordensregel 8. Grilling får følgende ny tekst;
Balkongene er ikke sprinklet og har stort innslag av brennbare materialer. Balkongene er små og har brennbart overbygg. Balkongene har dårlig utlufting ved golv. Dersom det oppstår brann på balkong, kan denne spre seg til naboer via fasaden. Det er også fare for spredning av røyk til rømningsvei via ventilasjon. Per dags dato er det ikke fremlagt dokumentasjon på at brannsikkerheten på balkonger er ivaretatt. Det er derfor ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill, eller bålpanne på balkong. Grilling aksepteres på egnet område mellom felleshus og drivhus.

Det tillates og grilling på terrasser og balkonger med elektrisk grill.

Vedtatt mot 1 stemme.
1 stemte blankt.

6. Generalforsamlingen og ordensreglene

For å få til en mer fleksibel forvaltning av reglene, og bringe den mer i pakt med vanlig praksis i borettslag, ber styret om tillit til å kunne oppdatere ordensreglene.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forvalte ordensreglene.
Ved endring sendes informasjon til eierne.

Enstemmig vedtatt.

7. God kommunikasjon og dialog

Saken er innmeldt av Steinar Solberg.
God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden. Flere beboermøter vil også bidra til god dialog som er viktig for styrearbeidet. Felleshuset fungerer supert til dette.

Vedtak:

Styret tar med seg innspill fra generalforsamlingen om å løpende vurdere behovet for informasjon/innkalling til beboermøte ved arbeid med viktige saker.

8. Informasjon fra Sameiet Husene i Skogen

Vedlagt følger årsmeldingen fra styret i Sameiet Husene i skogen for 2023, til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Vedtektsendring. Nytt punkt 4.3 Garasjeanlegget

Opprinnelig var hjemmel til garasjeanlegg og boder forutsatt å ligge hos Sameiet Husene i Skogen. Av praktiske grunner er hjemmelen nå ført på borettslaget Husene i Skogen 1.

Vedtektene som opprinnelig var nedfelt hos Sameiet, må derfor innarbeides i Borettslagets vedtekter. Den foreslåtte endringen ivaretar denne overføringen.

Vedtak:

Nytt punkt 4.3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte andelseier til eksklusiv bruk. Den enkelte andelseier kan ha ervervet bruksrett til en parkeringsplass sammen med sin andel.

Den nærmere fordelingen av de eksklusive bruksrettene fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass. Oversikt vil bli vedlagt vedtektene når den er gjennomgått, oppdatert og godkjent.

Eiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne. Om ingen frivillig melder seg til å avgi plass foretas det loddtrekning mellom dem. *Oppsatt lader flyttes til ny plass uten omkostninger for avgiver. Mottaker av HC plass bærer kostnadene ved flyttingen.* Bytteretten til HC plass gjelder bare dem som allerede disponerer bruksrett på parkeringsplass.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor borettslaget og kan derfor ikke benyttes fritt. Andelseierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge bruksretten av de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innenfor borettslaget. Dette gjelder ikke plasser som er regulert til offentlig bruk.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med andelen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre andelseiere i borettslaget. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie over ett år.

Styret i borettslaget har kun anledning til å gjøre endringer på parkeringsplasser med samtykke fra den enkelte berørte bruker, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Borettslagets styre kan utarbeide ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

El billading:

En bruker kan med samtykke fra styret knytte seg til borettslagets anlegg for ladning av elbil og ladbare kjøretøy i tilknytning til den parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strømkostnaden dekkes via Lyse sin ordning med Smartly.

(Teksten i kursiv skrift ble lagt til under behandlingen av saken)

Vedtatt Enstemmig.

10. Valg

10.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Marianne Gausel Ravnøy ble valgt til styremedlem for 2 år.

10.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valbjørg Gya valgt ble gjenvalgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: John Viste valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Svein Jarle Alnes valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Marianne Gausel Ravnøy valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Simen Nilsen Jørpeland valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Valbjørg Gya valgt for 1 år i 2024

10.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ingve Svein Abrahamsen, Ståle Guldbrandsen og Kari Morset gjenvelges som boligselskapets valgkomité det neste året.

Protokoll for Husene i Skogen 1 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Tone Høyland (sign.)

03.05.2024

Protokollvitne

Ann-Elene Lund (sign.)

03.05.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 1 av 2

Husene i Skogen 1 borettslag	V ³ r ref.:	436/27
Valheimveien 25	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
4020 STAVANGER	Eiere:	Eskil Varad Hamre
Organisasjonsnr: 825 315 322	Andelsnr:	27

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 498

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Heime	250
	Felleskostnader	2 349
	A konto renter	11 613
	A konto renter	-11 613
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	499
M ³ ler:	Varmt vann: 046277063 (429 - 27)	200
	Energi: Enhet: 436/27 (428 - 27)	200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:	179 163 750	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	59 159 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16364641811, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.04.2025: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 08.04.2025: 59 159 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2022Neste avdrag: 30.12.2029 (siste termin 30.09.2051)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 2 392 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 392 500

pt.rente

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: John Viste

Adresse: Valheimveien 27
H0101

Postnr/-sted: 4020 STAVANGER

Telefon: Mob.: 45397629

E-post: his1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	528
Annen formue:	10 004	Utgifter:	95 070		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	797 500
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 2 av 2

Husene i Skogen 1 borettslag	V³ r ref.:	436/27
Valheimveien 25	Type:	Frittst³ ende Borettslag
4020 STAVANGER	Eiere:	Eskil Varad Hamre
Organisasjonsnr: 825 315 322		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 16/1616

Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003588538
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Str³m	SSBnr:	H0302
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:		BRA	58
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Br³k 58		
Fasiliteter:					

- Borettslag med 51 andeler
- Intern forkj³psrett for andelseierne i borettslaget. Megler m³ kontakte styret for avklaring
- Bruker Heime appen kr 250,- pr mnd
- Noen andeler har rett til parkering i parkeringsanlegget. For andeler dette gjelder er det oppgitt p³ andelen.
- 2 gjestehybler og felleslokaler (bookes via Heime appen)
- Bate avregner m³ ler for energi og varmt vann, m³ lere m³ avleses ved eierskifte
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³per ved eierskifter. K³per skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

K³pt parkeringsplass nummer 30, 01.01.2024
Disponerer bod nr. 28

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Valheimveien 25, 4020 STAVANGER

Gnr/Bnr: 16/1616/0/0

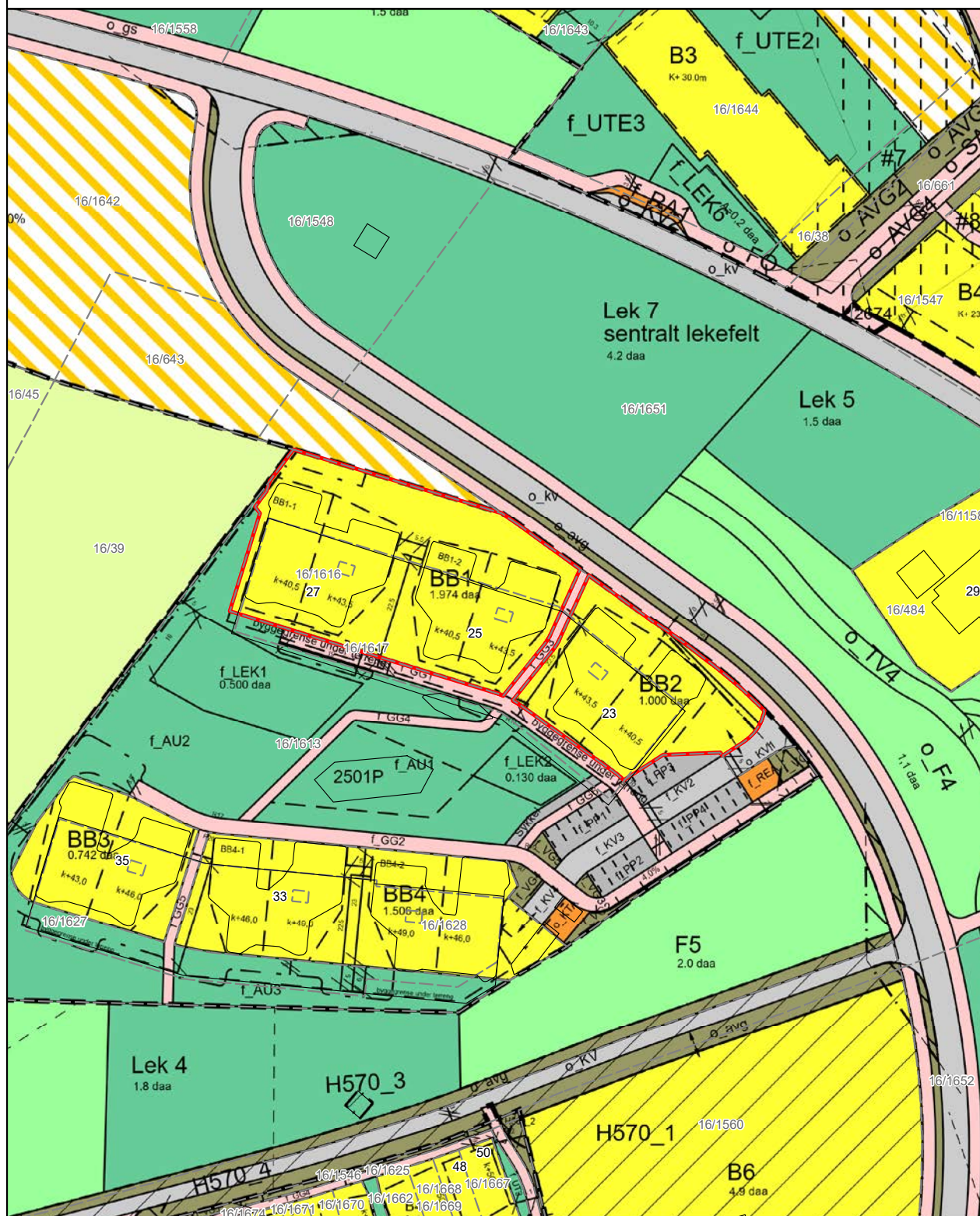
Dato: 2025-04-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2501P

Ikrafttredelsesdato: 15.1.2015

Stavanger
kommune



Kommuneplan

Adresse: Valheimveien 25, 4020 STAVANGER

Gnr/Bnr: 16/1616/0/0

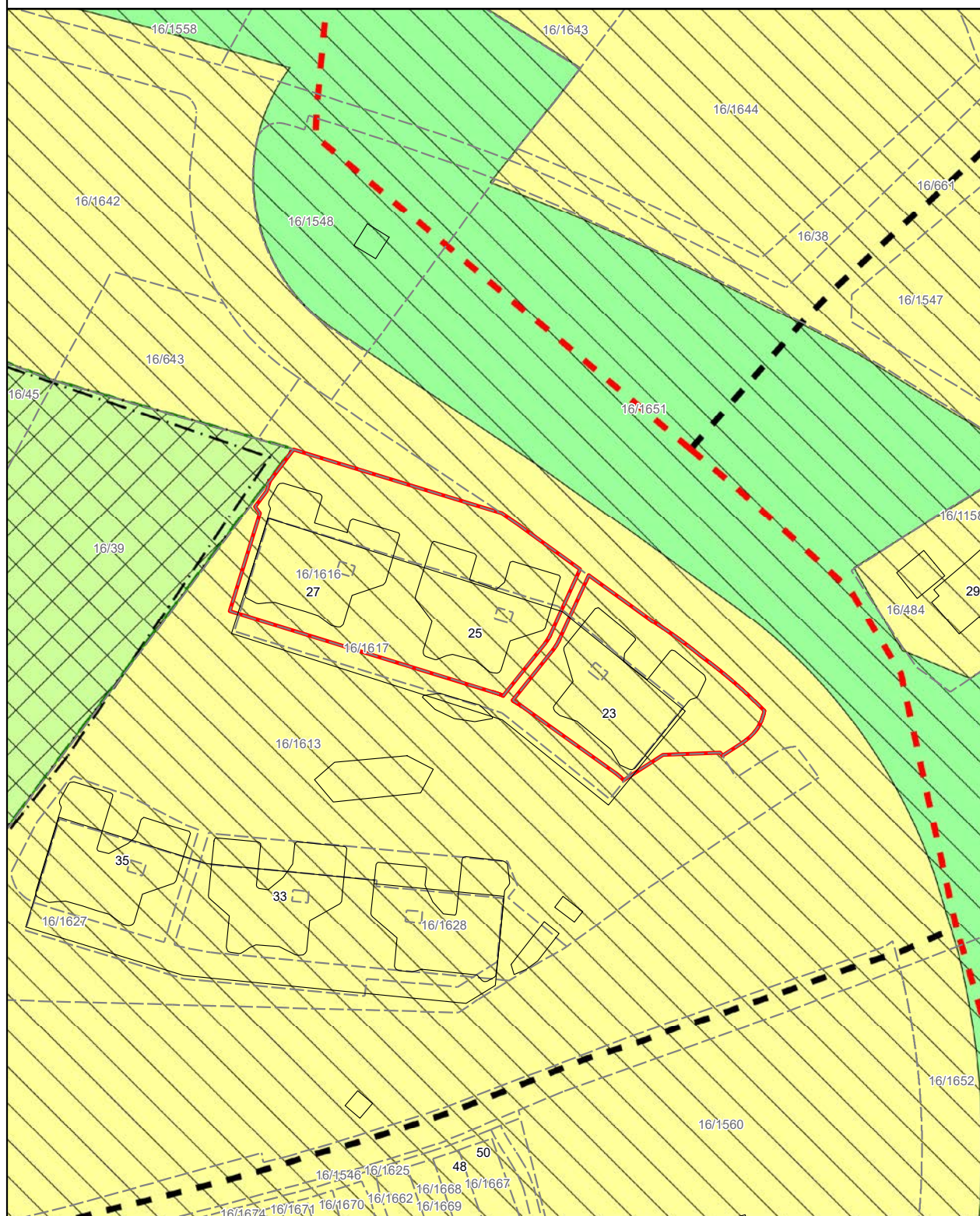
Dato: 2025-04-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger
kommune





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, krokhangte 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 kontraktsignering 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 ikraftttredelse 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: Valheimveien 25
4020 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre