



aktiv.

Sylvelinstien 10, 4021 STAVANGER

Haugtussa

Moderne og arealeffektiv leilighet

Gangavstand til UIS, skoler og butikker



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 162 348,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 471 569,-
Felleskostn.: Kr 2 650,-
Selger: Marlen Sevland Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
P-rom/BRA 40/43 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 71
Andelsnr.: 232
Oppdragsnr.: 1403240365

Din nye bolig?

Velkommen til Sylvelinstien 10, en moderne andelsleilighet med en kjekk beliggenhet på Haugtussa.

Leilighet inneholder:

1.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Utvendig sportsbod.

Leiligheten ligger til i et kjekt og populært område, med gangavstand til det meste. Verdt å nevne gangavstand til Amfi Madla som kan by det meste man skulle trenge alt i fra treningssenter, dagligvarebutikker, vinmonopol, restauranter og mye mer. Gode turmuligheter rundt Stokkavannet, Mosvannet og Hafrsfjord. For hobbyfiskere som ønsker en liten avkobling er Hålandsvannet en ypperlig plass.

Verdt å nevne:

- Internett/TV Altibox
- Flotte turområder
- Koselig uteområde
- Parkering på felles oppstillingsplasser
- Kjekk og sentral beliggenhet
- Gangavstand til UiS

Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	41
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 43kvm
P-rom 40kvm
BTA 43

Tomtetype / Tomtebeskrivelse

Eiet / Kjøkk tomt opparbeidet med grøntareal samt terrasse.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, etterspurt og sentralt område på Haugtussa i Stavanger, med kort avstand til det meste du måtte trenge i hverdagen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på nærbutikken Coop Prix og Bunnpris. Ønsker dere et større utvalg kan Coop Mega på Amfi Madla friste med ferskvaredisk og et godt utvalg. På senteret finner dere alt fra restauranter og butikker til treningssenter, legekontor og tannlege. Joker Brustadbuva holder søndagsåpent og selger de herligste bakverk.

Kort avstand til barneskoler som Tjensvoll skole, Madlamark skole, og Lassa skole. Det er kort avstand til UIS og SUS. Hvor UIS ligger i gangavstand fra boligen.

Like ved boligen finnes flere kjekke aktiviteter for både unger og voksne. Fotball på Lassabanen, ishockey i DNB Arena, Siddishallen, Stavanger Ishall, turn i Stavanger Turnforening, håndball i Stavanger Idrettshall, Speider i Ynglingen, Ju-Jitsu, vektløfting eller gruppetimer hos Aktiv treningssenter og Sats på Amfi Madla.

Gode turmuligheter rundt Stokkavannet og Mosvannet, og for hobbyfiskere som ønsker en liten avkobling er Hålandsvannet en ypperlig plass. Ved Hafrsfjorden kan du finne rekreasjon langs turstier gjennom året, og på sommeren inviterer fjorden til båtliv, bading og nyte late dager i solen. En sykkeltur på omlag 15 min tar deg til Møllebukta badeplass som ligger lunt til, innerst i fjorden. Her finnes sandstrand og herlige parkomgivelser.

Gode bussforbindelser til Stavanger sentrum eller retning Sola.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

En kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjedehus oppført/ferdigstilt i 1976. Boligen er oppført med søyler av betong som fundamenter for gulv. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Bjelkelag av tre ned mot grunn (stubbloft) Flat takkonstruksjon, tekket med pvc duk utvendig. Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Boligen er en del av et borettslag. Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag. Som oftest holder borettslaget maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for. Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering,vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag. Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, Fundamenter, Gulv ned mot grunn (stubbloft)

Innhold

Vi har gleden av å presentere en andelsleilighet i Sylvelinstien 10, beliggende i et etablert og populært boligområde på Haugtussa i Stavanger kommune.

Velkommen inn:

Når du kommer inn hovedinngangen er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

Oppholdsrom

Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til flere sittesoner. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med gode møbleringsmuligheter.

Kjøkken

Et særdeles moderne og oppgradert kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Flott kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaksin og kombiskap. Fritthengende ventilatorhette. God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for, samt god belysning over benk bidrar til gode arbeidsforhold under matlagingen. Plassering av kjøkkenet gjør det til en naturlig del av oppholdsarealet, samtidig skjermet fra sofakroken. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021.

Våtrom/Bad

Badet har gulvfliser, våtromsplater på vegg og varme i gulv. Innredningen består av en servant i seksjon med speil og belysning over, toalett, og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Hovedsoverommet er romslig og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning.

En utvendig bod med gode lagringsmuligheter.

Parkering på felles oppstillingsplasser i borettslaget.

Leiligheten fremstår lys og innbydende med god planløsning.

Alt i alt, en flott bolig som passer til de fleste, og må oppleves!

Verdt å nevne:

- Moderne
- Utvendig bod
- Koselig uteområde
- Internett/TV - Altibox/Telia
- Nærhet til flotte turområder
- Parkering på felles oppstillingsplasser
- Kjøkk og sentral beliggenhet
- Gangavstand til UIS.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

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. Ingen TG 3 ifølge takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Terrasse

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Gulv over terreng.

Avvik: Det er umulig å vurdere forholdene under bolig pga. manglende adkomst.

Tiltak: Trebjelkelag over grunn betegnes som en risiko konstruksjon hvor det av erfaring ofte forekommer råteskader i bjelkelag/stubbloft, grunnet feil/manglende ventilasjon som medfører høy luftfuktighet og kondens. Det kan være påregnelig med kostnader for utbedring ved evt. skade. Det må derfor etableres en inspeksjonsluke for nærmere tilstandsvurdering av etasjeskiller/stubbloft.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tiltak: Rommet fungerer med dagens innredning, men endres bruken til nedslag direkte på gulvfliser, må det regnes med oppgradering av vegger til og tåle bruksvann som belastes vegger ved bruk av dusj.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Badet fungerer med dagens innredning, men endres bruken til nedslag direkte på gulv fliser i dusjsone, så må det regnes med å etablere fall mot sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: El installasjon fra byggeår.

Tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. (Internett og TV er ikke inkludert og betales utenom månedlige felleskostnader.)

Telia - Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplasser i borettslaget.

Forsikringsselskap / Polisenummer
Gjensidige Forsikring ASA / 92272594

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5 for andelseier og borettslaget vedlikeholdsplikt av boenhetene.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

NB:

Alt løssøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan fravike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter / Energifarge

F / Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær 2022

Kr 530 541

Formuesverdi sekundær 2022

Kr 2 016 056

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til 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

Felleskostnadene er fordelt på renter og avdrag på fellesgjeld, honorar til styret, forretningsfører og revisor, tilleggstjenester forretningsfører, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, renovering, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm fellesareal, kontingent boligbyggelag og administrasjonskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 650

Andel Fellesgjeld 25.10.2024

Kr 162 348

Borettslaget

Borettslagsnavn / Organisasjonsnummer

Haugtussa Borettslaget / 951826014

Andelsnummer

232

Om borettslaget

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

Særskilte opplysninger

Styreleder: John Hanssen Kolstad

Adresse: Sylvelinstien 34

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90162540

E-post: haugtussa@styretmitt.no

Webside: haugtussaborettslag.org

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16367163643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.10.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 25.10.2024: 75 441 570

Andel av saldo: 162 349

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at beboer aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal vedlegges søknad til styret. Se husordensrelger punkt 6.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 71 i Stavanger kommune. Andelsnr. 232 i Haugtussa Borettslaget med orgnr. 951826014

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/25/71:

26.11.1974 - Dokumentnr: 12373 - Rettigheter iflg. skjøte

19.11.1974 - Dokumentnr: 12086 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:25 Bnr:6

22.05.1975 - Dokumentnr: 5212 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:25 Bnr:146

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse, datert 01.07.1976.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Soverom har vegg som skiller stue/kjøkken, opprinnelig godkjente byggetegning viser åpen løsning mellom stue/kjøkken og soverom. Bruksendring på dette tiltaket er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og forretninger med følgende planer for området:

Reguleringsplan ID 723 - Tjensvoll felt F, bebyggelsesplan - ikrafttredelse 10.01.1975.

Reguleringsplan ID 916 - Reg.plan for veiforb. i plan mellom Folkeviserveien og Norvald Frafjordsgt - ikrafttredelse 11.14.1980.

Reguleringsplan ID 600 - Tjensvoll - ikrafttredelse 07.27.1971.

Reguleringsplan ID 733 - omregulering av avkjørsler fra Ullandhaugveien og gate 647 - ikrafttredelse 03.03.1976.

Kommuneplan ID KP 2023-2040 - Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 11.11.2022.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000 (Prisantydning)

162 348 (Andel av fellesgjeld)

2 462 348 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 471 569 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 478 769 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 481 569 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og visninger kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

15.11.2024



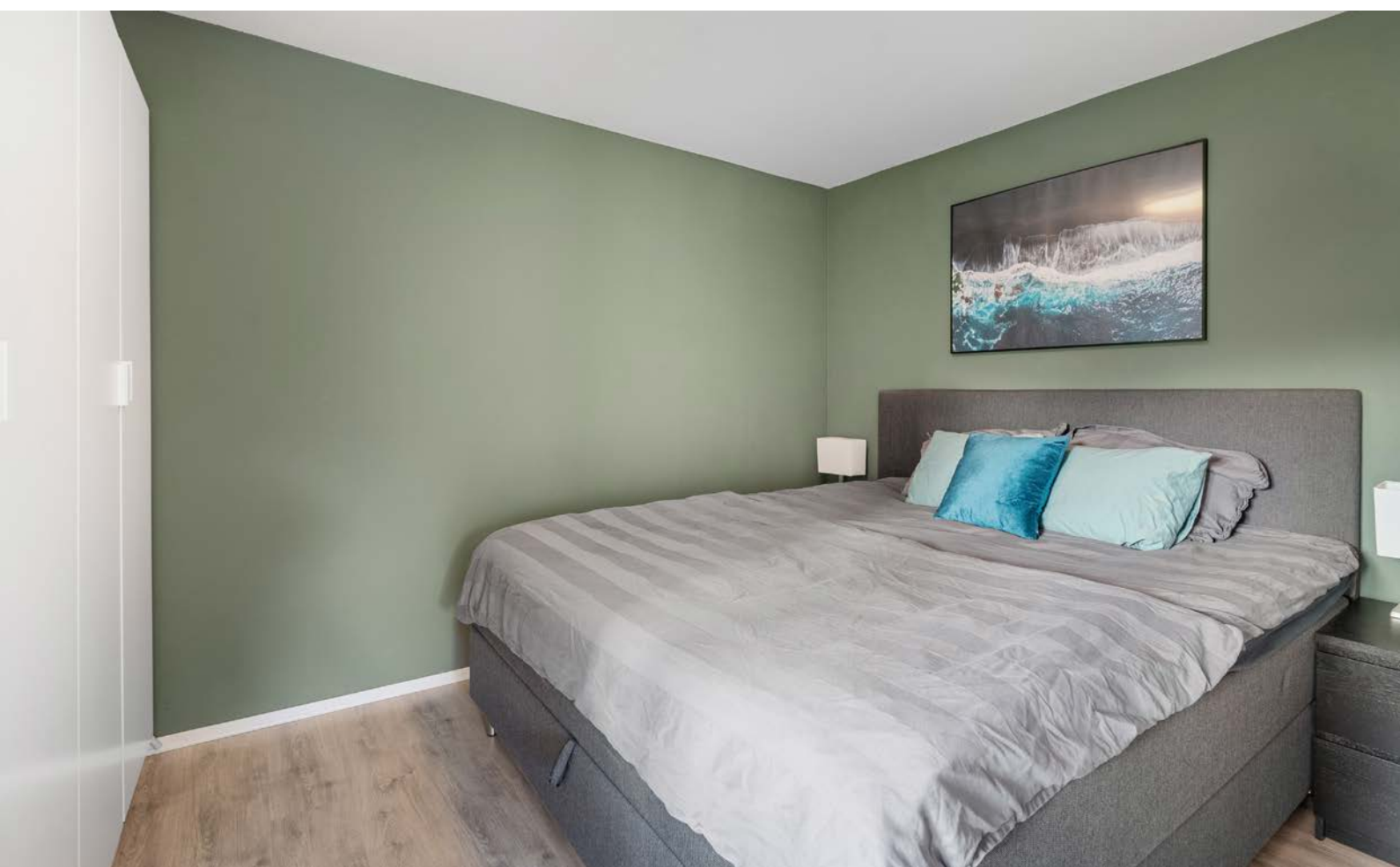














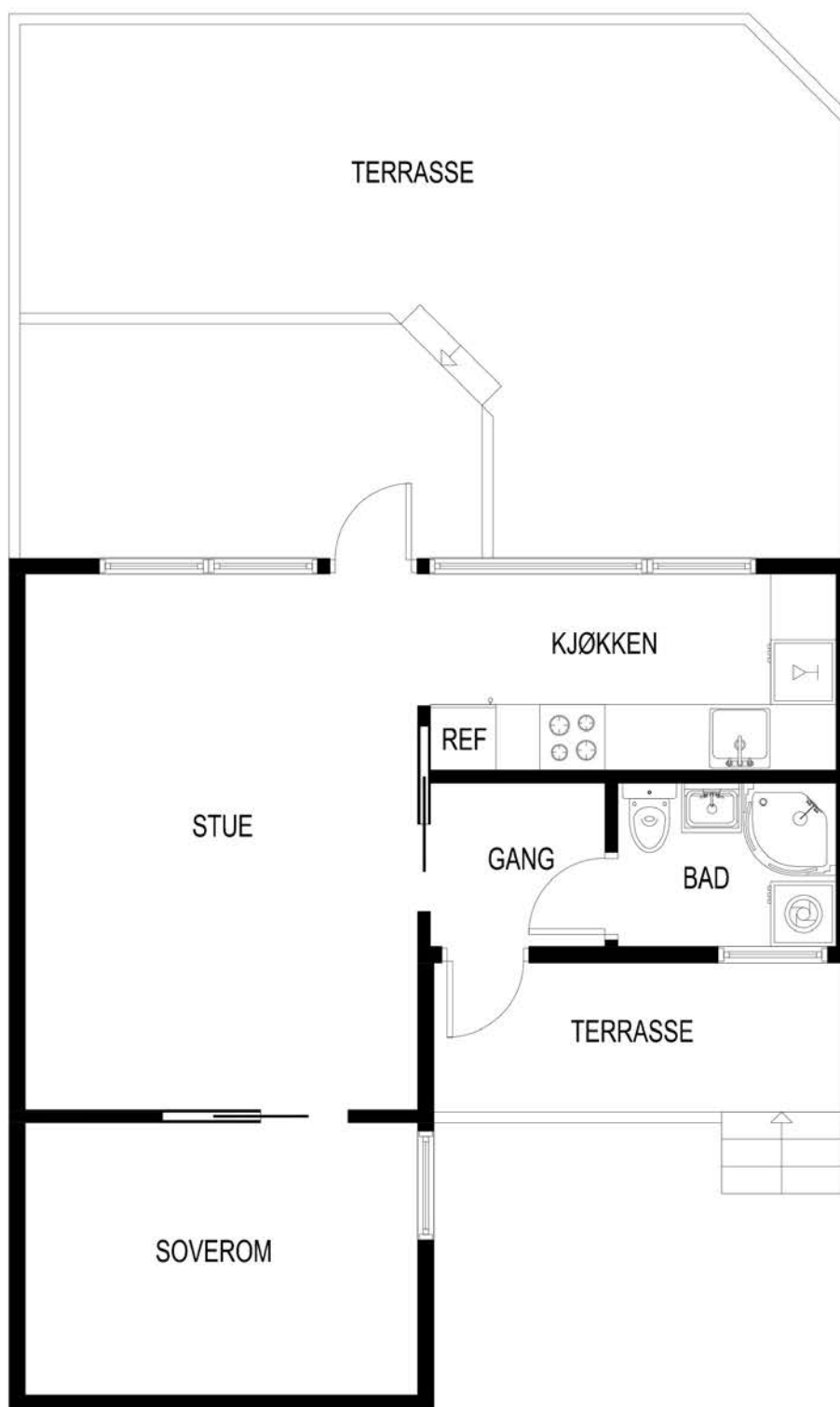












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Nabolagsprofil

Sylvelinstien 10 - Nabolaget Haugtussa østre/Jernaldergården - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gangarstien Linje 4, N85	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 4 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 373 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 385 elever, 19 klasser	16 min 1.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 362 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km
Gosen skole (8-10 kl.) 353 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	20 min 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	20 min 1.6 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	5 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Ydalir Hotell	17 min
---------------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

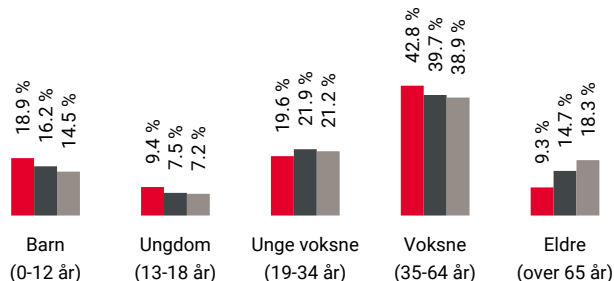
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-5 år) 33 barn	3 min 0.2 km
Satelitten barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Madlamark PostNord	7 min 0.6 km
Økologiske Dagligvarer As	10 min



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Satelitten balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	Litle ullandhaug balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	MOVA Tjensvoll	11 min	
	SATS Madla	22 min	

Boligmasse



69% enebolig
31% annet

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

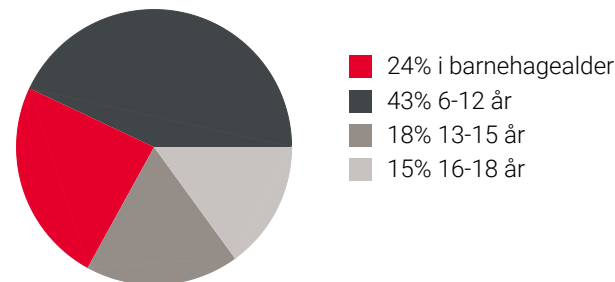
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Madla	22 min
	Vitusapotek Madla	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

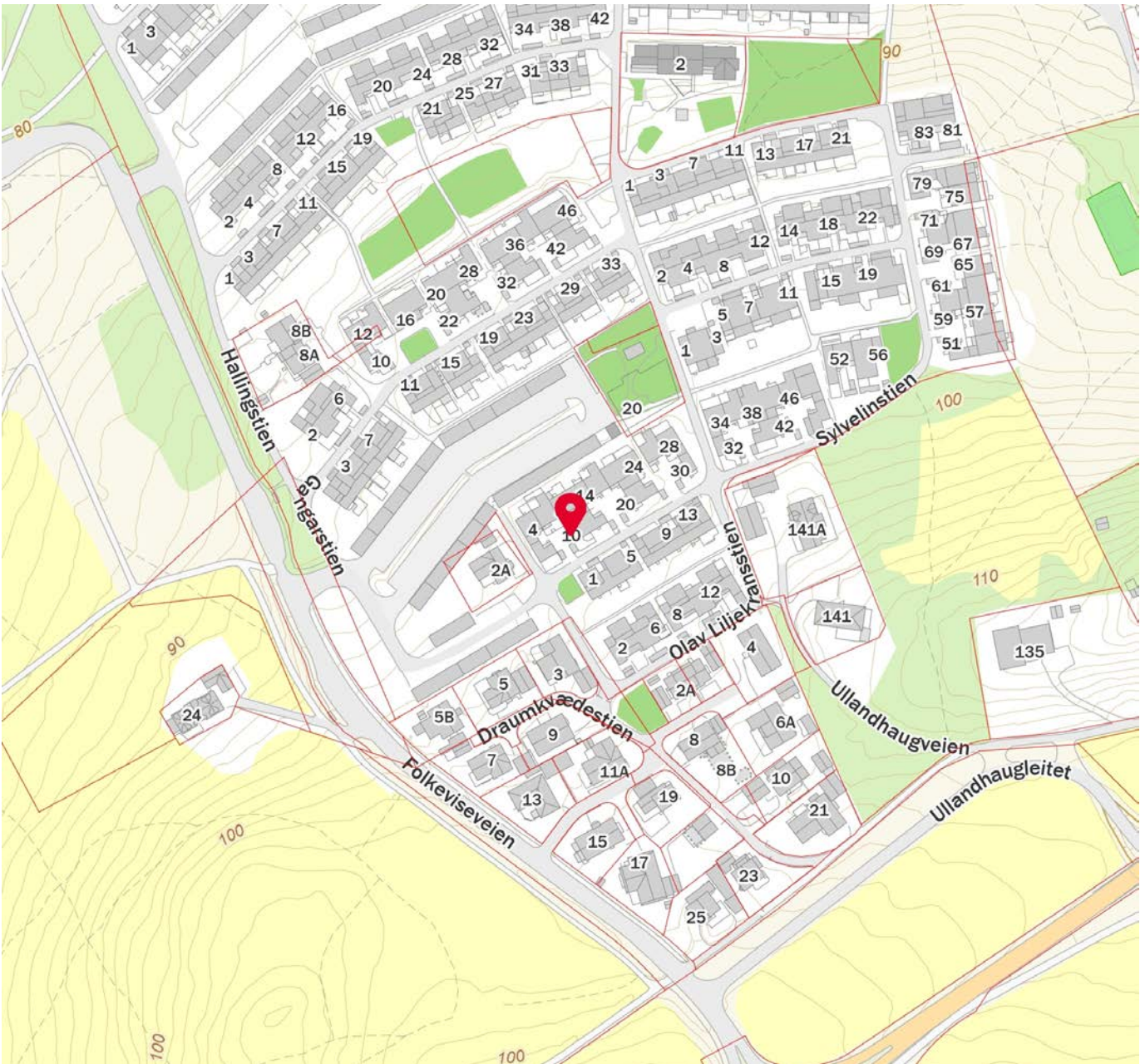
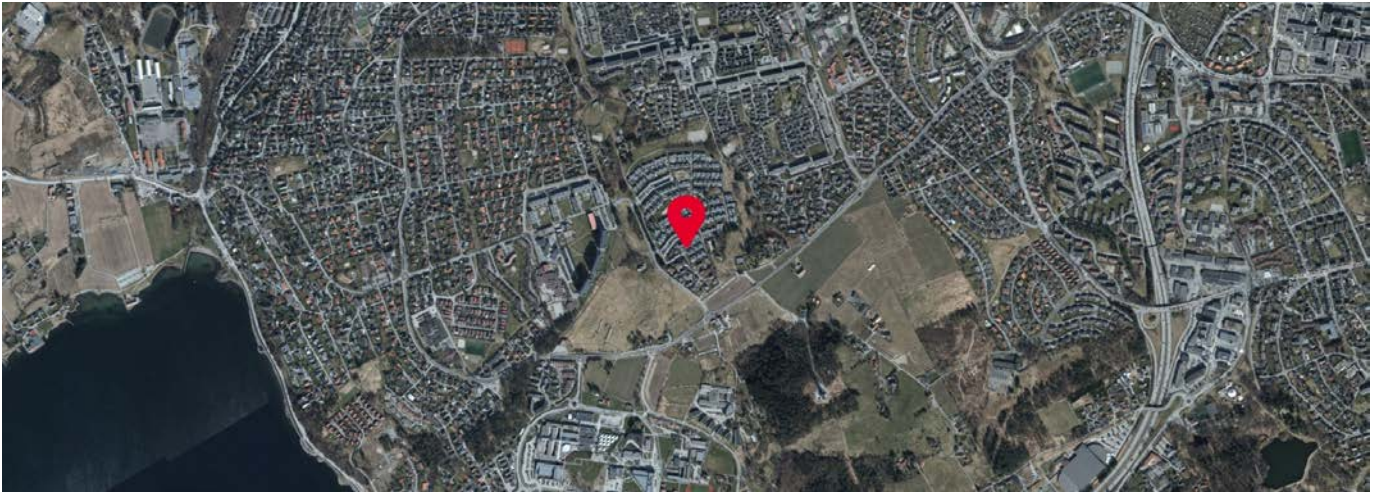
Haugtussa østre/Jernaldergården
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



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 2024



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240365	
Selger 1 navn	
Marlen Sevland Johansen	
Gateadresse	
Sylvelinstien 10	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4021
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1403240365

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MSJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Festet våtromsplater på veggene. Lagt fliser på gulvene. |
| Arbeid utført av | Stavanger Installasjon |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 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 | mugg på soverom/soveromsvindu |
|-------------|-------------------------------|
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Ser de sjeldent, men har sett i alle rom |
|-------------|--|
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|-------------|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Faren til ekskjæresten min er elektriker for Stavanger Installasjon, og han har gjort det slik at man kan dimme lysene i leiligheten. Han fortalte den gangen at han hadde alle dokumentene på arbeidet var utført av en fagperson, men disse har jeg ikke. Han hadde også samsvarserklæring som forsvant da ekskjæresten min flyttet ut. |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	har vært på alle boligene i borettslaget, det er gjort gjennom Haugtussa borettslag og inngår i fellesgjelden
Arbeid utført av	BT fasade

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

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

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

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

Tilstandsrapport

-  Kjedehus
-  Sylvelinstien 10, 4021 STAVANGER
-  STAVANGER kommune
-  # gnr. 25, bnr. 71
-  # Andelsnummer 232

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 19998-2312

Referansenummer: MR1630

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Sammendrag.

Kjedehus oppført/ferdigstilt i 1976.

Boligen er oppført med søyler av betong som fundamenter for gulv.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Bjelkelag av tre ned mot grunn (stubbloft)

Flat takkonstruksjon, tekket med pvc duk utvendig.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Boligen er en del av et borettslag.

Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.

Som oftest holder borettslaget maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, Fundamenter, Gulv ned mot grunn (stubbloft)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

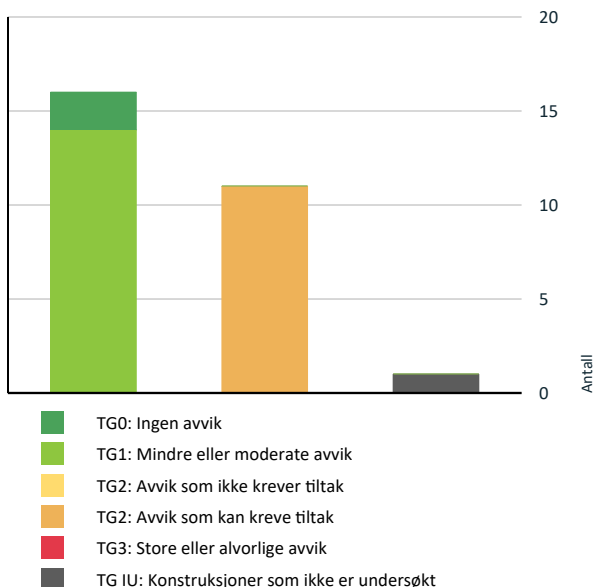
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom har vegg som skiller stue/kjøkken, opprinnelig plantegning viser åpen løsning mellom stue/kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1976).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
Konstruksjonene har skjevheter.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- ! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- ! Innvendig > Gulv over terreng.** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er umulig å vurdere forholdene under bolig pga. manglende adkomst.

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
El installasjon fra byggeår.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1976

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pvc belegg.

Kontroll av taktekking avdekker ingen skader/svikt.

Nedløp og beslag

Nedløp av aluminium.

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over fundamenter og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon, hvor hele konstruksjonen er laget i tre. Takkonstruksjonen har ikke vært mulig å sjekke innenfra. Det er ikke observert fuktskader eller andre skader ved kontroll av overflater..

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes. Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Boligen har malt hovedytterdør (2017) og malt balkongdør i tre.(2013)

Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNENDIG

Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har gulv/Bjellelag ned mot grunn (stubbloft)
Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.
Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skejvheter.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.
Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radon måling og bygget er ikke oppført med radon sperre da det ikke var krav om dette på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Gulv over terreng.

Trebjelkelag over grunn betegnes som en risiko konstruksjon hvor det av erfaring ofte forekommer råteskader i bjelkelag/stubbloft, grunnet feil/manglende ventilasjon som medfører høy luftfuktighet og kondens. Det kan være påregnelig med kostnader for utbedring ved evt. skade. Det må derfor etableres en inspeksjonsluke for nærmere tilstandsvurdering av etasjeskiller/stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er umulig å vurdere forholdene under bolig pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trebjelkelag over grunn betegnes som en risiko konstruksjon hvor det av erfaring ofte forekommer råteskader i bjelkelag/stubbloft, grunnet feil/manglende ventilasjon som medfører høy luftfuktighet og kondens. Det kan være påregnelig med kostnader for utbedring ved evt. skade. Det må derfor etableres en inspeksjonsluke for nærmere tilstandsvurdering av etasjeskiller/stubbloft.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1969.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det baderoms plater ikke er montert korrekt i våtsone.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.
Badegulv har ikke fall mot sluk og ingne synlig oppbrett ved dørterskel.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens innredning, men endres bruken til nedslag direkte på gulvfliser, må det regnes med oppgradering av vegger til og tåle bruksvann som belastes vegger ved bruk av dusj.



Plate er ikke montert inn i profil til innvendig hjørne og er utett i dusjsone.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens innredning, men endres bruken til nedslag direkte på gulv fliser i dusjsone, så må det regnes med å etablere fall mot sluk.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikker vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

El installasjon fra byggeår.

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.
1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

Tilstandsrapport



EL skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Betong søyler

Boligen har betong fundamenter/søyler ned i grunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

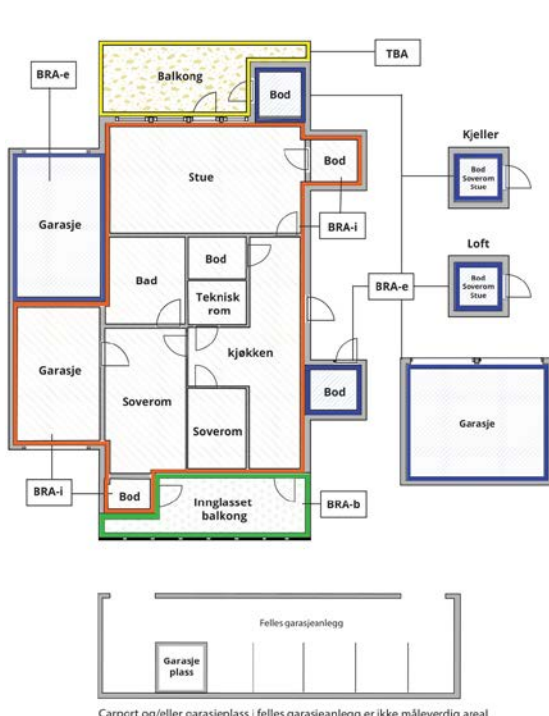
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40	3		43	34
SUM	40	3			34
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom har vegg som skiller stue/kjøkken, opprinnelig plantegning viser åpen løsning mellom stue/kjøkken og soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæring

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Marlen Sevland Johansen	Kunde
	Marlen Sevland Johansen	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Sylvelinstien 10

Hjemmelshaver

Haugtussa Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGTUSSA BORETTSLAGET	951826014			Johansen Marlen Sevland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

232

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2024	Mottatt 11.11.2024	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.06.1976	Mottatt 11.11.2024	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.10.2001	Mottatt 11.11.2024 Tegninger er revidert i 2001.	Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/MR1630>

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 25.10.24 Side 1 av 2

Borettslaget Haugtussa	V ³ r ref.:	128/232
Sylvelinstien 10	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Marlen Sevland Johansen
Organisasjonsnr: 951 826 014	Andelsnr:	232

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 650

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

2 650

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 162 348 Gjeld siste ³ rsoppg.: 159 993Klient ajourf. l³ n: 75 441 569,68 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 77 131 973Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367163643, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.10.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 25.10.2024: 75 441 570

Andel av saldo: 162 349

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

pt.rente

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: John Hanssen Kolstad

Adresse: Sylvelinstien 34

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90162540

E-post: haugtussa@styretmitt.no

Webseite: haugtussaborettslag.org

5: Restanse felleskostnader pr. 25.10.2024

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	159 993	Andre inntekter:	1 057
Annen formue:	26 268	Utgifter:	6 682	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 100
Andelsnr:	232	Partialobligasjonsnr:	232

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1975G³ rds/bruksnr: 25/71Bygningstype: S m³ hus i kjede/rekke

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 92272594

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1975		
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BOA	33
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 25.10.24 Side 2 av 2

Borettslaget Haugtussa	V ³ r ref.:	128/232
Sylvelinstien 10	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Marlen Sevland Johansen
Organisasjonsnr:	951 826 014	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1		
Livsljnp standard:	Nei	Kategori:	1- roms type S	P-rom	33
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

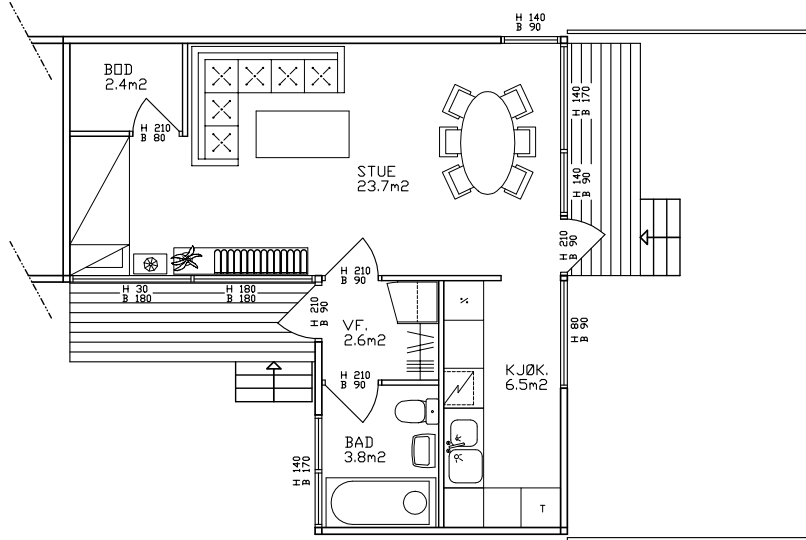
- Borettslaget best³ r av 282 boliger i rekkehus
- Carport for alle utenom 1 og 2-rom. Utendyr's oppmerkede plasser er til felles bruk for hele borettslaget
- Husdyr tillatt, erklN ring til styret underskrives
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS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



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L HAUGTUSSA

LEILIGHETSTYPE: 1 roms



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

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0

ORDENSREGLER FOR Borettslaget Haugtussa

Oppdatert 26.05.2023

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

5. Kjøring og parkering

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

Det er ikke tillatt å mate dyr ute.

Det oppfordres til kastrering/prevensjon av beboers katter.

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Styret Haugtussa BL

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilke andelseiere i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Garasje/carport skal brukes til parkering av registrert motorkjøretøy i normal bruk. Dispensasjon for andre typer kjøretøy kan søkes styret. Brudd på regelen medfører pålegg om etterfølgelse innen 14 dager, gebyr hvis beboer ikke følger opp. Ved fortsatt mislighold 14 dager etter ilagt gebyr, ilegges nytt gebyr. Størrelsen på gebyret tilsvarer parkeringsforskriftens kontroll sanksjon for brudd på parkeringsvilkår.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp -eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett år av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person.
 - Andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i opp -eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles -/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden har oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader.
- (6) Oppdager andelseier skade i boligen so borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Innglasset balkong, veranda eller terrasse defineres som P-rom dersom arealet inngår i og brukes som en del av boligens øvrige oppholdsrom. Det vil si at den innebygde balkong eller terrassen ikke lenger fremstår som en balkong eller terrasse, men er et fullverdig P-roms areal. Andelseier vil bli belastet til enhver tid gjeldende m² pris for tilleggsbygg i de månedlige fellesutgiftene som er satt for P –og S-rom av styret i borettslaget. Disse vil dekke forsikring, kommunale avgifter, økning av bruksarealet samt vanlig utvendig vedlikehold.
- (9) Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle utvendige installasjoner/tiltak som ikke henger sammen med boligen eller er en del av den opprinnelige bygningsmassen. Alle slike installasjoner/tiltak skal være godkjent av borettslaget og hvis nødvendig også av Stavanger kommune. Andelseier er pliktig til å informere ny eier ved salg av andelen at vedlikehold på slike installasjoner/tiltak er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike installasjoner/tiltak dekkes ikke av borettslaget Haugtussa. Det vil ikke bli krevd ekstra husleie for slike installasjoner/tiltak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

6. Pålegg om slag og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget-
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret mottar krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller
- (3) Nærstående i et forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg av salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

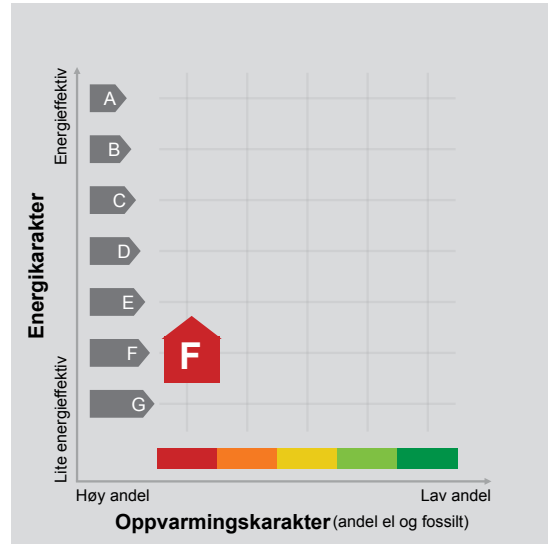
- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

Adresse	Sylvelinstien 10
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4322045
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50234
Dato	13.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

Kommunenr	1103	Gårdsnr	25	Bruksnr	71	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Midlertidige forbud

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	723
Navn	Tjensvoll felt F, bebyggelsesplan.

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10/01/1975 00:00:00	
Bestemmelser	723.pdf	
Delarealer		
Areal	0 kvm	
Feltnavn		
Regform	430 - Anlegg for lek	
Areal	0 kvm	
Feltnavn		
Regform	110 - Boliger	
Areal	0 kvm	
Feltnavn		
Regform	310 - Kjørevei	
Id	916	
Navn	Reg.plan for veiforb. i plan mellom Folkeviseveien og Norvald Frafjordsgt.	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/14/1980 00:00:00	
Bestemmelser	916.pdf	
Delarealer		
Areal	24.28 kvm	
Feltnavn		
Regform	410 - Park	
Areal	5.28 kvm	
Feltnavn		
Regform	410 - Park	
Areal	30.59 kvm	
Feltnavn		
Regform	300 - Offentlig trafikkområde	
Id	600	
Navn	TJENSVOLL	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07/27/1971 00:00:00	
Bestemmelser	600 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
Areal	0 kvm	
Feltnavn	FELT U	
Regform	110 - Boliger	
Areal	0.27 kvm	
Feltnavn		
Regform	300 - Offentlig trafikkområde	

Areal	2081.61 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	84045.6 kvm
Feltnavn	Felt F
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_AVG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	o_FO
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Id	733
Navn	omregulering av avkjørsler fra Ullandhaugveien og gate 647
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/03/1976 00:00:00
Bestemmelser	733.pdf
Delarealer	
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	25.10.2024	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	25	Bnr:	71	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sylvelinstien 10						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

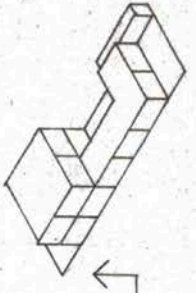
Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

TYPE S TYPE R

TYPE R, S.
FASE 1



R-4ROM LEIEAREAL 102M²

S-1ROM LEIEAREAL 32,5M²

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSLEIEN
27 MARS 1974

REV. 1.2.74:
-kjøkken

REV. 11.1.74:
-kjøkken

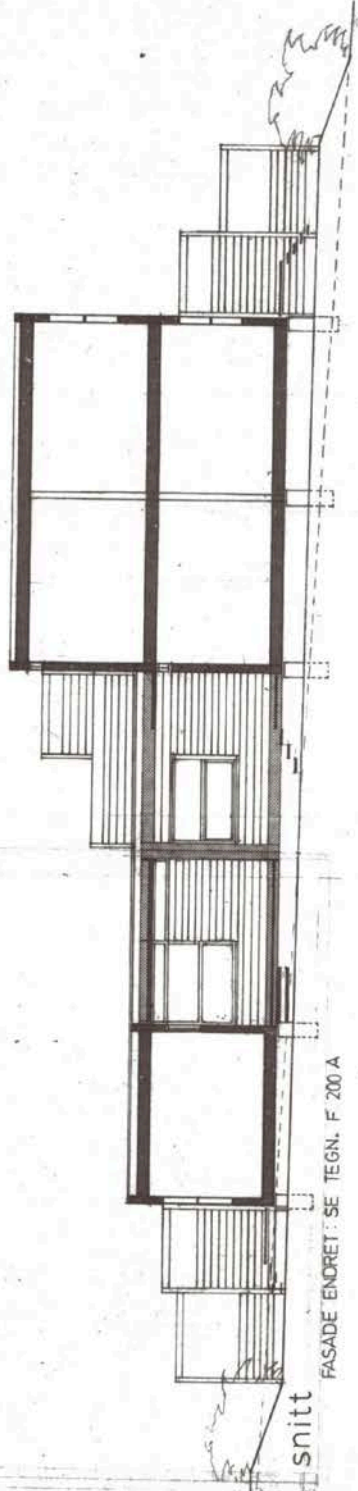
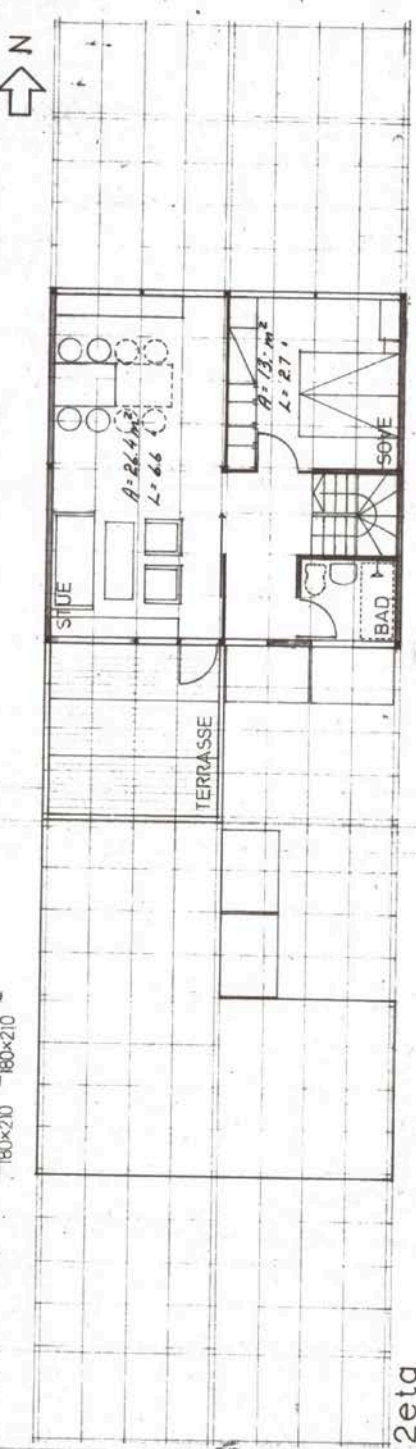
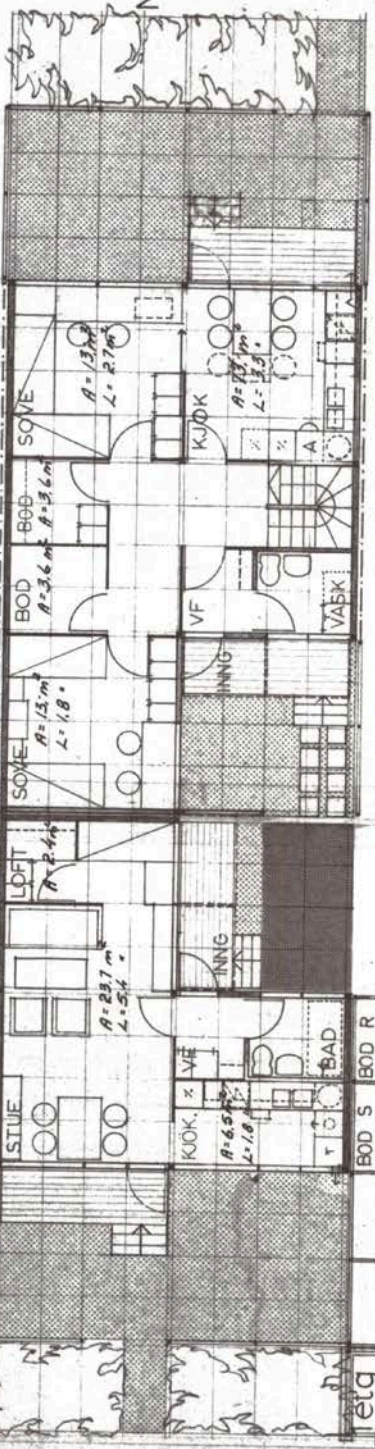
REV. 20.11.73:
-kjøkken
-bodstørrelse
-moblering

REV. 22.11.73:
-kjøkken

TEG. NR. 18970

F 200

TJENSVOLL OMRÅDE F TYPE R, S. ARKITEKTENE MNAL BRANTENBERG BRANTENBERG OG HIORTHØY SIGURD BERGS ALLE 7 TLF 23414 TRONDHEIM 111.72



snitt FASADE ENDRET: SE TEGN. F 200 A

2etg

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa mandag 08.04.2024 kl. 19:00 - Øvre tilfluktsrom, Haugtussa.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland ble valgt til møteleder.
Astrid Elisabet Tveitaskog ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Mette Øvstegaard, Bendikstien 1, ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 59 andelseiere og 7 godkjente fullmakter representert.
Totalt 66 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Sak 19 behandles etter sak 5
Sak 23 behandles etter sak 24

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.

Enstemmig vedtatt

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 410 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Enstemmig vedtatt.

5. Eierskap til vei

Formalisering av privat eierskap til en vei som allerede er privat innebærer ikke overføring av eierskap. Styret er derfor av den klare oppfatning at dette er innenfor vårt mandat å sørge for. Prosessen er satt på hold på grunn av uro blant beboere.

I ettertid har kommunen korrigert sitt tidligere standpunkt, og veistatusen er nå uavklart ifølge dem. En eventuell avklaring av eierforholdet vil ifølge kommunen ta opptil flere år. Ettersom kommunen gir oss anledning til å registrere veiene som private, betyr ikke dette noe i praksis.

Hvis ikke styret gis mandat til å fortsette formalisering av eierskapet, har kommunen varslet at de må ta skritt for å sikre deres interesser. For informasjon om mulige konsekvenser, se vedlegg s. 33 i innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret fortsette prosessen med å formalisere privat eierskap til veinettet.

Antall avgitte stemmer: 66
Stemmer for: 64
Stemmer mot: 2
Blanke: 0

Vedtatt.

Protokolltilførsel innlevert av Gjertrude Grindevik, Springarstien 100.

Det påpekes at informasjonen gitt i punkt 5. Eierskap til vei er villedende.

- 1.) Villedende informasjon fratar generalforsamlingen muligheten til å foreta et informert valg.*
- 2.) Forslag fra styret innebærer at styret kan be kommune om å klargjøre/avklare privat eierskap. I praksis kan dette innebære en privatisering av eierskap til vei utenfor generalforsamlingens innflytelse.*

At veiene i dag er private antydes sterkt i styrets fremlegg. Alle offentlige dokumenter bekrefter imidlertid kommunalt eierskap.

Villedende informasjon kan ugyldiggjøre et vedtak basert på å bestride tilblivelsesgrunnlaget.

6. Orienteringssak: Introduksjon til behandlingen av unntak

Årsmøtet 2023 godkjente all bygningsmasse oppført i årenes løp uten dokumentert godkjenning, med følgende unntak:

- tiltak oppført på areal utenom andelens opprinnelig tilmålte areal supplert med eventuelle godkjente utvidelser av arealet
- tiltak som er avvist av en tidligere generalforsamling, men fortsatt står
- lovstridige tiltak og tiltak med utilbørlig sikkerhetsrisiko

I de neste sakene behandles alle kjente unntak. Flere av disse har likhetstrekk, slik som sperret gjennomgang, inngjerdet område av fellesareal, eller tiltak på fellesareal og/eller i strid med retningslinjer. Ingen av sakene er imidlertid like.

Styret vil ikke legge føringer for generalforsamlingen, og ga derfor ingen anbefalinger om hva man burde stemme. Styret supplerte heller sakene med eventuelle kjente og relevante fakta, slik at den enkelte kunne ta en selvstendig beslutning på informert grunnlag.

Styret henstilte generalforsamlingen til å behandle sakene rettferdig. Ved saklige forskjeller, der omstendigheter og eksempelvis påvirkning på naboer var forskjellig, så ville det være grunnlag for å treffe forskjellig vedtak. Bates juridiske avdeling har presisert at det skal mye til før to saker i lovens forstand er like. Godkjenning av søknad gir ingen automatisk presedens for fremtidige saker.

Hvis en søknad ikke oppnådde to tredjedels flertall, må tiltakene i søknaden rives og området tilbakestilles til opprinnelig tilstand.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Olav Liljekransstien 6

Bakgrunn

I Olav Liljekransstien 6 har det vært foretatt en utvidelse av hagen med avstengning mot naboeiendommen, tilsynelatende uten nødvendig tillatelse. Se vedlegg s. 34-37 i innkallingen.

Ved mitt kjøp av andelen i 2018 var hagen opparbeidet med areal slik den er i dag, og med gjerde ut mot gangveien. Jeg var da selvsagt i god tro om at dette var en lovlig ordning.

Hagen som den er i dag er ikke til ulempe for fellesskapet. Derimot er den til stor glede for meg, for mange pollinerende insekter, og kanskje for noen andre besøkende.

En eventuell åpning av hagen for ferdsel vil ikke avhjelpe noe behov for gjennomgang, siden det ikke er trafikk inn fra gangveien i overkant. Kan derfor ikke se noen reell nytte av åpning.

Jeg håper at borettslaget vil se at fordelene ved en bevaring av hagen er større enn eventuelle ulemper, og at tillatelse derfor gis.

Vedtak:

Tiltak med avstengning mellom Olav Liljekransstien nr. 6 og nr. 8 tillates slik det er i dag. Det samme gjelder opparbeidet hage mellom de to andelene.

Antall avgitte stemmer 66

Stemmer for: 64

Stemmer mot: 2

Blanke: 0

Vedtatt av generalforsamlingen mot med 2/3 dels flertall.

8. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9

Siri Kleppe Dalenberg er oppført som deleier av enheten Gangarstien 1. Frank Dalenberg, ektefelle til Siri, fikk tillatelse fra styreleder i 1988, John Sandvoll, til utvidelse av hagen bak boligen, fram mot betongveggen som var/er baksiden av carport-rekken under forutsetning av at de øvrige 4 husstandene også var med. Arbeidet ble utført. Se vedlegg s. 38 i innkallingen. Etter hvert forstod jeg at dette burde ha gått gjennom en generalforsamling og vedtatt med 2/3 dels flertall.

2 x ble hageutvidelsen en sak. 1) ekstraordinær generalforsamling av 1994 og 2) ordinær generalforsamling av 2014.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner hageutvidelsen i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9 slik den står

Antall avgitte stemmer: 60

Stemmer for: 37

Stemmer mot: 23

Blanke: 2

Det kreves 40 stemmer for å få forslaget vedtatt. Forslaget oppnådde derfor ikke 2/3-dels flertall.

9. Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Den delen av terrassen som er oppført mellom vårt rekkehus og naboen i nr. 16 søkes godkjent.

Terrassen skal være oppført for rundt 20 år siden, og er blant de få tiltak som falt inn under unntakene da fjorårets generalforsamling godkjente alle tidligere oppførte tiltak som ikke allerede var godkjent. Terrassen blokkerer for gjennomgang mellom husene, men som vist på bilde s. 39 og 40 i innkallingen, er dette en unaturlig vei å ta uansett hvor man kommer fra.

Vi ber generalforsamlingen om å godkjenne terrassen som den står per dags dato.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner terrassen slik den står.

Antall avgitte stemmer: 61

Stemmer for: 56

Stemmer mot: 5

Blanke: 1

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

10. Søknad om å beholde gjerde i Springarstien 13

Da vi kjøpte huset i 2021 var vi ikke klar over at gjerdet rundt eiendommen ikke var godkjent.

Siden vi flyttet inn har vi vedlikeholdt det inngjerdede området (se bilde s. 41 i innkallingen). Slik vi ser det er ikke dette et fellesareal som hadde blitt brukt til annet enn å gå over gresset, på vei til parkeringen. Slik det står nå gir det et inntrykk av en velstelt hage med roser og plommetre, fremfor en gressplen brukt som "snarvei", i stedet for den asfalterte stien, slik som tilsvarende områder på boligfeltet.

Våre barn har stor glede av dette området og vi ber derfor om at gjerdet skal få stå slik det gjør i dag.

Vedtak:

Vi ønsker at borettslaget skal godkjenne gjerdet som er rundt huset vårt, slik at det kan bli stående slik som det står i dag.

Antall avgitte stemmer: 60

Stemmer for: 50

Stemmer mot: 10

Blanke: 2

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

11. Søknad om å beholde uteboder i Springarstien 20

I 1999 søkte jeg styret om utbygging av to moduler samt flytte eksisterende bod til langsiden. Se vedlagt søknad fra 26.01.99, vedlegg 1 i innkallingen. Søknaden ble innvilget. På vedlegg 2 er denne boden markert med «A». Bod ved inngangsparti ble revet og ny bod ble bygget på langsiden slik den står i dag.

I 2006 søkte jeg om å utvide boden. Søknaden ble innvilget samme år. Denne boden var en forlengelse av bod A. Se vedlagt bilde, der utvidelsen er markert med «B». Styret har papirer på at det ble gitt tillatelse. Vedleggene finnes på s. 42-44 i innkallingen.

Som vist til ovenfor er begge bodene godkjent av styret. Dokumentasjonen skal ligge i styrets arkiv. Styret har i brev fra 9 oktober 2023 bedt meg om å søke på nytt siden godkjenningene av bodene kun var innvilget av styret og ikke generalforsamlingen.

Håper på forståelse hos generalforsamlingen med tanke på at det ble bygget i tråd med daværende styre sin tillatelse.

Vedtak:

Utebodene i Springarstien 20, kan stå slik de er i dag.

Antall avgitte stemmer: 59

Stemmer for: 54

Stemmer mot: 5

Blanke: 3

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

12. Søknad om å beholde platting og gjerde i Springarstien 20

Når jeg flyttet inn i Springarstien 20 i 1986 var det hagegjerde rundt rekkehuset, se vedlagt bilde fra januar 1987 s. 46 i innkallingen. Oppgradering av eksisterende hagegjerde ble godkjent muntlig av styret samme år. Dette var vanlig praksis når slike saker ble innvilget den gang.

Arbeidet med oppgraderingen startet på forsommeren 1987. Gjerdet står i dag på identisk lik plass som gjerdet avbildet i 1987.

Verken daværende styre eller de jeg kjøpte boligen av har påpekt at gjerdet stod på fellesareal. Området gjerdet står på hindrer ikke framkomst mellom husene. Håper generalforsamlingen har forståelse for at jeg ønsker å beholde gjerde slik det står i dag.

Vedtak:

Hagegjerde rundt Springarstien 20, samt platting på bakkeplan, kan bli stående slik det er utformet i dag.

Antall avgitte stemmer: 60
Stemmer for: 53
Stemmer mot: 7
Blanke: 2

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

13. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Springarstien 39

Vi søker om å få beholde utvidelse av hagen på fellesområdet mellom vår leilighet i Springarstien 39 og Springarstien 41 som er vist på bildet, s. 47 i innkallingen.

Det er satt opp port i begge ender som kan åpnes. Nabo i nr. 41 har ingen innvendinger mot dette.

Da vi kjøpte leiligheten i 1988 var dette en bratt skråning bestående av stein og jord. Vi har i ettertid fylt på i denne skråningen og gjort den mer framkommelig. Det har aldri vært noen gangsti mellom leilighetene her tidligere.

Vedtak:

Generalforsamlingen godtar hageutvidelsen slik den står.

Antall avgitte stemmer: 62
Stemmer for: 56
Stemmer mot: 6
Blanke: 0

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

14. Søknad om godkjenning av bod i Sylvelinstien 54

Vi søker her på ny om å få godkjent boden vår. Se bilde s. 48-49 i innkallingen. I innkallingen til generalforsamlingen i 2021 bemerket styret at den ikke fulgte standarden, at en godkjenning kunne skape presedens (føringer) for andre ikke-godkjente bygg, og anbefalte forsamlingen å stemme imot. Det ble likevel flertall 40 mot 32 for søknaden, men dette var ikke nok til å få den godkjent.

I 2023 godkjente generalforsamlingen med noen ganske få og spesielle unntak alle hittil ikke

-godkjente bygg, inkludert andre boder som strider imot standarden. Bodplanen krever blant annet at boder som utvides mot hage skal bygges med møne (taktopp), noe samtlige utvidede boder i Solfagerstien, i Sylvelinstien 81 og Olav Liljekransstien 14 mangler.

Vi trenger boden vår, og registrerer ingen misnøye fra naboer. Tvert imot mottok vi positive kommentarer ved behandlingen av saken i 2021.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne boden slik den står.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner boden slik den står.

Antall avgitte stemmer: 61

Stemmer for: 60

Stemmer mot: 1

Blanke: 1

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

15. Vedtektsendring. Sette et tak på hvor stor sum styret kan forplikte borettslaget for

Det er per i dag ingen begrensning på hvor stort beløp et styre kan forplikte borettslaget for, så lenge noe blir ansett som vanlig forvaltning. Det vil være klokt å sette en grense, men som samtidig lar styret gjennomføre normalt vedlikehold og rehabilitering uten å gå via generalforsamlingen.

Vi foreslår en grense i forhold til årlig nivå på felleskostnadene (for 2024 er disse 15,3 millioner kroner), så justerer grensen seg selv.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 8-3 (2) utvides på følgende måte:

Fra: «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»

Til: «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, eller kostnaden over tre påfølgende regnskapsår overstiger fire ganger de årlige felleskostnadene.»

Antall avgitte stemmer: 59

Stemmer for: 32

Stemmer mot: 27

Blanke: 3

Totalt 62

2/3-dels flertall krever 40 stemmer for. Forslaget ble ikke vedtatt.

16. Vedtektsendring. Stille krav om anbud ved tjenesteoppdrag over en gitt sum

Det er per i dag ingen krav om anbud for noe oppdrag, uansett sum. Styret mener det vil være klokt å innføre et slikt krav. Styret kan i dag eksempelvis bestille byggeledertjenester til mange millioner kroner i løpet av en prosjektperiode, helt uten at oppdraget er lagt ut på anbud i forkant.

Vedtak:

Følgende punkt 8-3 (3) legges til i vedtektene:

«Styret kan ikke fatte vedtak om nye anskaffelser eller oppdrag der årlige budsjetterte kostnader overstiger 5 prosent av fellesutgiftene, uten forutgående anbud med minst to relevante leverandører av den aktuelle typen tjeneste.»

Antall avgitte stemmer: 53

Stemmer for: 39

Stemmer mot: 14

Blanke: 0

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

17. Vedtektsendring. Muliggjøre økonomisk sanksjon ved brudd på parkeringsregler

Styret gjør sitt beste for å bedre parkeringssituasjonen, men trenger sanksjonsmulighet for å sikre dette. Hovedutfordringen per i dag er ureglementert garasjebruk, der garasjer brukes til oppbevaring fremfor kjøretøy.

Det stilles en del krav for å kunne gi økonomiske sanksjoner, deriblant at en tydelig bestemmelse tas inn i vedtektene, og at gebyret er på et rimelig nivå. Vi foreslår å legge oss på parkeringsforskriftens sats for kontroll sanksjon, som i dag er kr 660. Siden denne justerer seg selv, egner den seg godt som referanse i vedtektene.

Vedtak:

Følgende punkt 4-1 (6) legges til i vedtektene:

«Garasje/carport skal brukes til parkering av registrert motorkjøretøy i normal bruk. Dispensasjon for andre typer kjøretøy kan søkes styret. Brudd på regelen medfører pålegg om etterfølgelse innen 14 dager, gebyr hvis beboer ikke følger opp. Ved fortsatt mislighold 14 dager etter ilagt gebyr, ilegges nytt gebyr. Størrelsen på gebyret tilsvarer parkeringsforskriftens kontroll sanksjon for brudd på parkeringsvilkår.»

Antall avgitte stemmer: 53

Stemmer for: 36

Stemmer mot: 12

Blanke: 5

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

18. Søknad om innglassing av terrasse i Bendikstien 8

I forbindelse med ønsket utvidelse av takterrasse i 2. etg. ønsker innehaver å montere en glassvegg foran terrasse i 1. etg. for å bruke arealet som en vinterhage. Søknad om utvidelse av takterrasse er sendt styret i Haugtussa Borettslag som egen sak.

Konstruksjon vinterhage:

Planen er å anlegge et uisolert tregulv i arealet mellom Bendikstien 8 og nabo Bendikstien 6 frem til veggliv. Forutsatt at utvidelse av takterrasse blir godkjent vil innehaver i tillegg montere en glassvegg med skyvedører i forkant av terrasse slik at arealet fremstår som en vinterhage. Se vedlagte skisser s. 50-51 i innkallingen. Vi er innforstått med at tiltaket er søknadspliktig, undertegnede vil bistå med videre søknadsprosess overfor Stavanger kommune.

Byggeplanen er forelagt aktuelle naboer for godkjenning, se vedlagte signerte nabovarsel, s. 52-56 i innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innglassing slik som beskrevet.

Antall avgitte stemmer: 51

Stemmer for: 51

Stemmer mot: 0

Blanke

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall. Andelseier har full vedlikeholdsplikt for tiltaket.

19. Redegjørelse fra styret om eierforhold veinett inne på feltet

Etter beboermøtet som ble avholdt torsdag 18. januar 2024 står undertegnede igjen med en del spørsmål som det ønskes at styret redegjør for ift. eierskap til veinettet og belyser hva en eventuell endring vil bety for borettslaget rent praktisk og økonomisk.

Vedtak:

Saken ble behandlet direkte etter styrets sak 5.

Saksmelder trakk saken.

20. Søknad om utvidelse av inngangsparti, Sylvelinstien 83

Vi ønsker å bygge på inngangspartiet vårt og utvide gangen med 2,4m (lengde) x 3,7m (bredde) slik at påbygg kommer samme plass som nåværende tak over inngangspartiet. Høyden vil være samme høyde som nåværende tak.

Påbygget av vil ikke bli større enn nåværende konstruksjon og vil dermed heller ikke ødelegge solforhold for nabo i Sylvelinstien 83.

Det vil benyttes eksisterende vinduer og dører. En byggmester med sentral byggegodkjenning skal også benyttes.

Begge naboene er varslet og begge sier det er OK med påbygget som er foreslått på tegningene. Vedlegg s. 57-60 i innkallingen.

.

.

.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner forslaget om påbygg.

Antall avgitte stemmer: 51

Stemmer for: 49

Stemmer mot: 1

Blanke: 1

Vedtatt av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall.

21. Avvikling av parkeringsplasser i starten av øvre parkering

Forslagstiller foreslår at parkeringsplassen langs veien avvikles. Slik det er i dag fører det til farlige situasjoner for innkjøringen til området. Det er også uklart for meg hva nytten av denne parkeringsplassen er, spesielt med tanke på at den i stor grad benyttes av beboere i eneboligene bak garasjerekken og bobiler.

Styret anmerker at trafikk- og parkeringssituasjonen per i dag taler imot avvikling av parkeringsplasser og støtter ikke forslaget.

Vedtak:

Parkeringsplassen langs veien på øvre parkering avvikles.

Antall avgitte stemmer: 51

Stemmer for: 1

Stemmer mot: 50

Blanke : 0

Forslaget ble ikke vedtatt.

22. Avklaring av parkeringsregler for bobiler

Forslagsstiller ønsker avklaring av de gjeldende parkeringsreglene for bobiler i området. Hvor lenge en bil kan parkere uten tillatelse, og hvor mange bobiler kan parkere samtidig?

For å kunne ta informerte beslutninger om disse spørsmålene, ber jeg om følgende avklaringer:

- Hva er definisjonen av korttidsparkering uten tillatelse?
- Hvor lenge er det tillatt for en bil å stå parkert i området?
- Hva er det maksimale tillatte antall bobiler som kan parkeres samtidig, og er det tidsbegrensninger for dette?

Styret anmerker at de håndhever parkeringsbestemmelsene i ordensreglene punkt 8 slik de er fastsatt. Det kreves tillatelse fra styret for å kunne parkere bobiler, hver sak håndteres i forhold til det totale parkeringsbildet.

Vedtak:

Informasjonen i styrets innstilling tas til orientering.

23. Innhente tilbud om ekstern styreleder for å sikre et funksjonelt styre

Et styre trenger en styreleder. Siden ingen styreleder er innstilt, må ekstern styreleder vurderes. Vedlagt følger tilbud fra Styre & Ledelse, som er OBOS' foretrukne leverandør av eksterne styreledere. De har også kandidater i Stavanger-regionen.

Merk at prisene er veiledende, og kan forhandles. Merk også at et vedtak i dag ikke forplikter borettslaget til å takke ja til en ekstern styreleder. En styreleder skal alltid velges særskilt av generalforsamlingen.

Vedtak:

Saken ble behandlet etter sak 24. Valg.

Generalforsamlingen gir valgkomiteen i oppdrag å vurdere en ekstern kandidat fra Styre & Ledelse eller lignende leverandører, som kan presenteres sammen med et forslag til kontakt på en ekstraordinær generalforsamling.

Antall avgitte stemmer: 48

Stemmer for: 48

Stemmer mot: 0

Blanke: 0

Enstemmig vedtatt.

24. Valg

24.1 Valg av leder for 2 år

Ingen kandidat innstilt av valgkomiteen

Vedtak:

Ingen person ble valgt til leder.

Valgkomiteen starter arbeidet med å finne styreleder for valg på ekstraordinær generalforsamling.

24.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Andreas Borge Hamsø og Arnstein Even Brekk velges som styremedlemmer for 2 år.

Benkeforslag: John Hanssen Kolstad.

Vedtak:

Andreas Borge Hamsø og John Hanssen Kolstad valgt til styremedlemmer for 2 år.

24.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Harald Pedersen og Arnstein Even Brekk velges som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Harald Pedersen og Arnstein Even Brekk ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

- .
- .

Etter dette består styret av:

Styreleder: ikke valgt

Styremedlem: Anton Bjorland, valgt for 2 år i 2023

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

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

Styremedlem: John Hanssen Kolstad, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Arnstein Even Brekk, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Harald Pedersen, valgt for 1 år i 2024

24.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Steivor Knutsen, Monika Hellich og Marius Hagen. Ingen av dem ønsker en ny periode.

Styret innstiller Stig Nesse, Guro Søndena og Hege Reinsnes som valgkomité for 1 år.

Vedtak:

Stig Nesse, Guro Søndena og Hege Reinsnes utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

24.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

Styret innstiller de to nye styremedlemmene, og Anton Bjorland som delegater til Bates generalforsamling 2024.

Vedtak:

Generalforsamlingen velger de to nye styremedlemmene, John Hanssen Kolstad, Andreas Borge Hamsø i tillegg til Anton Bjorland som borettslagets delegerte til Bates generalforsamling 2024.

Protokoll for Borettslaget Haugtussa

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	11.04.2024
Sekretær	Astrid Elisabet Tveitaskog (sign.)	09.04.2024
Protokollvitne	Mette Øfstegaard (sign.)	09.04.2024

Borettslaget Haugtussa



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

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.

Mandag 08.04.2024, kl. 19:00

Øvre tilfluktsrom, Haugtussa

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Eierskap til vei
- 6 Orienteringssak: Introduksjon til behandlingen av unntak
- 7 Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Olav Liljekransstien 6
- 8 Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9
- 9 Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14
- 10 Søknad om å beholde gjerde i Springarstien 13
- 11 Søknad om å beholde uteboder i Springarstien 20
- 12 Søknad om å beholde platting og gjerde i Springarstien 20
- 13 Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Springarstien 39
- 14 Søknad om godkjenning av bod i Sylvelinstien 54
- 15 Vedtektsendring. Sette et tak på hvor stor sum styret kan forplikte borettslaget for
- 16 Vedtektsendring. Stille krav om anbud ved tjenesteoppdrag over en gitt sum
- 17 Vedtektsendring. Muliggjøre økonomisk sanksjon ved brudd på parkeringsregler
- 18 Søknad om innglassing av terrasse i Bendikstien 8
- 19 Redegjørelse fra styret om eierforhold veinett inne på feltet
- 20 Søknad om utvidelse av inngangsparti, Sylvelinstien 83
- 21 Avvikling av parkeringsplasser i starten av øvre parkering
- 22 Avklaring av parkeringsregler for bobiler
- 23 Innhente tilbud om ekstern styreleder for å sikre et funksjonelt styre
- 24 Valg

- 24.1 Valg av leder for 2 år
- 24.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 24.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 24.4 Valg av valgkomité
- 24.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Haugtussa

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 heves til kr. 410.000 for 2023/24. Dette tilsvarer økningen i KPI målt fra midtveis i den styreperioden honoraret forrige gang ble økt, til midtveis i inneværende.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.

5. Eierskap til vei

Som følge av en bekymringsmelding fra beboere til kommunen, foretok tidlig i 2023 en trafikksikkerhetsgruppe, initiert av kommunen, en befarings på Haugtussa. Etter befaringsen gikk gruppen inn for at feltet burde stenges for all motorisert ferdsel, også nødvendig syke- og varetransport. Det var ingen dialog med styret i denne prosessen.

Kommunen varslet deretter styret om avgjørelsen. Styret responderte at dette kunne ikke kommunen gjøre, da veiene er private. Kommunen undersøkte saken, og kom til samme konklusjon, samt konstaterte at veiene var feilregistrert som kommunale. Veglova § 1 forteller at veier som ikke vedlikeholdes av det offentlige er private, og borettslaget har i alle år stått for alt av asfaltering, fartshumper, brøyting, strøing og feiing.

Styret ble tilbudt helt eller delvis kommunal overtakelse av veiene, men ga beskjed om at vi ønsket å opprettholde det private eierskapet og kontroll over veier og trafikk. Siden en formalisering av privat eierskap til en vei som allerede er privat ikke innebærer noen overføring av eierskap, var styret av den klare oppfatning at dette er innenfor vårt mandat å sørge for. Prosessen ble igangsatt, men satt på hold på grunn av uro blant beboere.

I ettertid har kommunen korrigert sitt tidligere standpunkt, og veistatusen skal være uavklart ifølge kommunen. En eventuell avklaring av eierforholdet vil ifølge kommunen ta opptil flere år. Ettersom kommunen gir oss anledning til å registrere veiene som private, betyr ikke dette noe i praksis.

Hvis ikke styret gis mandat til å fortsette formalisering av eierskapet, har kommunen varslet at de må ta skritt for å sikre deres interesser. For informasjon om mulige konsekvenser, se vedlegg bak i innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å fortsette prosessen med å formalisere privat eierskap til veinettet.

6. Orienteringssak: Introduksjon til behandlingen av unntak

Årsmøtet 2023 godkjente all bygningsmasse oppført i årenes løp uten dokumentert godkjenning, med følgende unntak:

- tiltak oppført på areal utenom andelens opprinnelig tilmålte areal supplert med eventuelle godkjente utvidelser av arealet
- tiltak som er avvist av en tidligere generalforsamling, men fortsatt står
- lovstridige tiltak og tiltak med utilbørlig sikkerhetsrisiko

I de neste sakene behandles alle kjente unntak. Flere av disse har likhetstrekk, slik som sperret gjennomgang, inngjerdet område av fellesareal, eller tiltak på fellesareal og/eller i strid med retningslinjer. Ingen av sakene er imidlertid like.

Styret vil ikke legge føringer for generalforsamlingen, og gir derfor ingen anbefaling om hva man bør stemme. Styret supplerer heller sakene med eventuelle kjente og relevante fakta, slik at den enkelte kan ta en selvstendig beslutning på informert grunnlag.

Styret henstiller generalforsamlingen til å behandle sakene rettferdig. Dersom det finnes saklige forskjeller, der omstendigheter og eksempelvis påvirkning på naboer er forskjellig, så vil det være grunnlag for å treffe forskjellig vedtak. Bates juridiske avdeling presiserer at det skal mye til før to saker i lovens forstand er like. Godkjenning av søknad gir ingen automatisk presedens for fremtidige saker.

Konsekvensen hvis en søknad ikke oppnår to tredjedels flertall, er at tiltakene i søknaden skal rives og området tilbakestilles til opprinnelig tilstand.

Styret ønsker dere lykke til med vurderingene

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Olav Liljekransstien 6

Bakgrunn

Utenfor min andel i Olav Liljekransstien 6 har det vært foretatt en utvidelse av hagen med avstengning mot naboeiendommen, tilsynelatende uten nødvendig tillatelse.

Tiltakene er utført med start ca. 1980 av tidligere eiere av andelen, dessverre kun med muntlig tillatelse. Jeg kan derfor ikke fremlegge noen dokumentasjon på dette.

Ved mitt kjøp av andelen i 2018 var hagen altså opparbeidet med areal slik den er i dag, og med gjerde ut mot gangveien. Jeg var da selvsagt i god tro om at dette var en lovlig ordning.

Med mindre generalforsamlingen godkjenner hagen slik den nå er, må den tilbakeføres til opprinnelig størrelse, og det må etableres en gjennomgang mellom eiendommene O L nr 6 og nr 8.

Det er for sent å fremme reklamasjon til foregående eier på grunn av den utgåtte femårsfristen etter kjøpet. Jeg oppfatter derfor at jeg har kommet i en situasjon jeg egentlig ikke er skyld i.

Mitt håp er at generalforsamlingen kan gi sin tilslutning til at utearealet i nåværende form kan bestå.

Hvorfor bør generalforsamlingen stemme for bevaring av hagen?

Hagen som den er i dag er ikke til ulempe for fellesskapet. Derimot er den til stor glede for meg, for mange pollinerende insekter, og kanskje for noen andre besøkende.

En eventuell åpning av hagen for ferdsel vil ikke avhjelpe noe behov for gjennomgang, siden det ikke er trafikk inn fra gangveien i overkant. Kan derfor ikke se noen reell nytte av åpning.

Dette i motsetning til i en tidligere sak behandlet av generalforsamlingen (2020 i en annen gate).

Jeg håper at borettslaget vil se at fordelene ved en bevaring av hagen er større enn eventuelle ulemper, og at tillatelse derfor gis.

Legger ved et bilde som viser hvordan hagen ser ut i dag (dvs. sommerstid)

Med vennlig hilsen
Beate Klev

Forslag til vedtak: Tiltak med avstengning mellom Olav Liljekransstien nr. 6 og nr. 8 tillates slik det er i dag. Det samme gjelder opparbeidet hage mellom de to andelene.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

8. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9

Siri Kleppe Dalenberg er oppført som deleier av borettslaget gjennom kjøp av enheten Gangarstien 1 4021 Stavanger.

Frank Dalenberg, ektefelle til Siri, fikk tillatelse fra daværende styreleder John Sandvoll om utvidelse av hagen bakom boligen fram mot betongveggen som var/er baksiden av carport-rekken.

Jeg traff John sammen med to andre personer i styret på oppsiden av carporten en varm vår-søndag i månedsskiftet mai/juni 1988. Han svarte umiddelbart positivt.

Så kom et "men". Du kan ikke gjøre dette alene. Når det demmes opp for denne gangstien må de øvrige 4 husstandene også være med. Dagen derpå, mandagen, rundt kl 20:00 var jorden fordelt og på plass. Etter hvert forstod jeg at dette burde ha gått gjennom en generalforsamling og vedtatt med 2/3 dels flertall.

2 x ble hageutvidelsen en sak. 1) ekstraordinær generalforsamling av 1994 og 2) ordinær generalforsamling av 2014.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner hageutvidelsen i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9 slik den står

Styrets innstilling: Styret bemerker at en ekstraordinær generalforsamling i 1994 gjennomførte en tilsvarende prosess som generalforsamlingen 2022 og 2023, der gamle tiltak som manglet dokumentert godkjenning ble søkt beholdt. Forskjellen fra 2023 var at søknadene i 1994 ble lagt fram enkeltvis, slik som i 2022. Som tidligere orientert har styret dessverre ikke greid å oppdrive dokumentasjonen over hvilke konkrete tiltak som ble godkjent i 1994.

Imidlertid står å lese i referatet at det ble vedtatt at «Hageutvidelser tillates under forutsetning at disse ikke inkluderer gangstier». Så vidt styret kjenner til, gjelder innværende søknad

den eneste gangstien som er blitt blokkert på feltet. Det er derfor en rimelig grunn til å tro at de utvidede hagene ble godkjent av generalforsamlingen i 1994.

Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen ytterligere kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

9. Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Vi søker om godkjenning av den delen av terrassen som er oppført mellom vårt rekkehus og naboen i nr. 16.

Terrassen skal være oppført for rundt 20 år siden, og er blant de få tiltak som falt inn under unntakene da fjorårets generalforsamling godkjente alle tidligere oppførte tiltak som ikke allerede var godkjent. Terrassen blokkerer for gjennomgang mellom husene, men som dere kan se på vedlagte bilde [se vedlegg bak i innkallingen], er dette en unaturlig vei å ta uansett hvor man kommer fra; andre veier er jo mer naturlige og praktiske å ta enn å gå mellom nr. 14 og 16, både når man kommer fra nordøst og nordvest. Det bør følgelig ikke være noen ulempe for noen at terrassen får stå.

En eventuell fjerning av terrassen kommer til å kreve etterarbeid siden kun fjerning av terrassen vil føre til sjenanse for naboene og andre som spaserer rundt. Derfor må det legges gress eller grus eller lignende. Alt dette betyr for store kostnader for oss som har nettopp kjøpt eiendom.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne terrassen sånn som (har stått i flere år) den står per dags dato.

Vi ser frem imot til en positiv tilbakemelding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner terrassen slik den står.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

10. Søknad om å beholde gjerde i Springarstien 13

Da vi kjøpte huset i 2021 var vi ikke klar over at det ikke var søkt om godkjenning for gjerdet som går rundt eiendommen.

Siden vi flyttet inn har vi vedlikeholdt dette området ved å fjerne storstein, klippe plenen og vedlikeholde beplantningen som ble plantet av tidligere eiere. Slik vi ser det er ikke dette et fellesareal som hadde blitt brukt til annet enn å gå over gresset, på vei til parkeringen. Slik det står nå gir det et inntrykk av en velstelt hage med roser og plommetre, fremfor en gressplen som hadde blitt tråkket ned til søle ved at den fort blir brukt som en "snarvei" i stedet for den asfalterte stien, slik som tilsvarende områder på boligfeltet.

Våre barn har stor glede av dette området og vi ber derfor om at gjerdet skal få stå slik det gjør i dag.

Forslag til vedtak: Vi ønsker at borettslaget skal godkjenne gjerdet som er rundt huset vårt, slik at det kan bli stående slik som det står i dag.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

11. Søknad om å beholde uteboder i Springarstien 20

I 1999 søkte jeg styret om utbygging av to moduler samt flytte eksisterende bod til langsiden. Se vedlagt søknad fra 26.01.99, vedlegg1. Søknaden ble innvilget og på vedlegg 2 er denne boden markert med «A». Bod ved inngangsparti ble revet og ny bod ble bygget på langside slik den står i dag.

I 2006 søkte jeg om å utvide boden. Søknaden ble innvilget samme år. Denne boden var en forlengelse av bod A. Se vedlagt bilde, der utvidelsen er markert med «B». Styret har papirer på at det ble gitt tillatelse.

Som vist til ovenfor er begge bodene innvilget fra styret og dokumentasjonen skal ligge i styrets arkiv. Styret har i brev fra 9 oktober 2023 bedt meg om å søke på nytt siden godkjenningene til bodene kun var innvilget av styret og ikke generalforsamlingen.

Håper på forståelse hos generalforsamlingen med tanke på at det ble bygget i tråd med daværende styre sin tillatelse.

Forslag til vedtak: Utebodene i Springarstien 20, kan stå slik de er i dag

Styrets innstilling: I henhold til bodplanen kan et styre godkjenne flytting av bod til enden av husrekka. I dette tilfellet har ikke originalboden blitt direkte flyttet. Den har blitt fjernet, og etterpå er det bygget en ny på enden av husrekka i noenlunde samme størrelse, og en noe annen fasong (bod A på vedlagte bilde).

Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen ytterligere kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

12. Søknad om å beholde platting og gjerde i Springarstien 20

Når jeg flyttet inn i Springarstien 20 i 1986 var det hagegjerde rundt rekkehuset, se vedlagt bilde fra januar 1987. Jeg søkte om å få oppgradere eksisterende hagegjerde i 1987. Dette ble godkjent av styret samme år. I denne perioden var det vanlig praksis å gi muntlig tilbakemelding når slike saker ble innvilget. Styret la som forutsetningen for vedtaket at kostnaden med gjerdet måtte dekkes av andelseier selv. Likeledes skulle alt vedlikehold også dekkes av andelseier.

Dette arbeidet startet på forsommeren 1987. Det ble støpt fundament til å sette gjerde på og laget i samme utforming som terrasserekkverkene. Dette for å lage et penere helhetsinntrykk. Gjerde står i dag på identisk lik plass som gjerdet avbildet i 1987.

Det er viktig for meg å presisere at jeg ikke har tatt meg til rette, men bare oppgradert det eksisterende gjerdet som stod når andelen ble kjøpt i 1986. Verken daværende styre eller de jeg kjøpte boligen av har påpekt at gjerdet stod på fellesareal. Området gjerdet står på hindrer ikke framkomst mellom husene. Det er heller ikke noen naboer som har hatt bemerkninger gjennom årenes løp. Håper generalforsamlingen har forståelse for at jeg ønsker å beholde gjerde slik det står i dag.

Forslag til vedtak: Hagegjerde rundt Springarstien 20, samt platting på bakkeplan, kan bli stående slik det er utformet i dag

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

13. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Springarstien 39

Vi søker om å få beholde utvidelse av hagen på fellesområdet mellom vår leilighet i Springarstien 39 og Springarstien 41 som er vist på bildet.

Det er satt opp port i begge ender som kan åpnes. Nabo i nr. 41 har ingen innvendinger mot dette.

Da vi kjøpte leiligheten i 1988 var dette en bratt skråning bestående av stein og jord. Vi har i ettertid fylt på i denne skråningen og gjort den mer framkommelig. Det har aldri vært noen gangsti mellom leilighetene her tidligere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar hageutvidelsen slik den står

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

14. Søknad om godkjenning av bod i Sylvelinstien 54

Vi søker her på ny om å få godkjent boden vår. I innkallingen til generalforsamlingen i 2021 bemerket styret at den ikke fulgte standarden, at en godkjenning kunne skape presedens (føringer) for andre ikke-godkjente bygg, og anbefalte forsamlingen å stemme imot. Det ble likevel flertall 40 mot 32 for søknaden, men dette var ikke nok til å få den godkjent.

I 2023 godkjente generalforsamlingen med noen ganske få og spesielle unntak alle hittil ikke-godkjente bygg, inkludert andre boder som strider imot standarden. Bodplanen krever blant annet at boder som utvides mot hage skal bygges med møne (taktopp), noe samtlige utvidede boder i Solfagerstien, i Sylvelinstien 81 og Olav Liljekransstien 14 mangler.

Vi trenger boden vår, og registrerer ingen misnøye fra naboer. Tvert imot kommenterte en nabo følgende under behandlingen av saken i 2021:

«Denne bodens utforming er på ingen måte til sjenanse for oss naboer. Den ligger ikke på fellesområde, og oppleves ikke visuelt dominerende. Den har fin og effektiv utforming, og gir beboeren god lagringsplass med ingen ulempe for naboer»

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne boden slik den står.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner boden slik den står.

Styrets innstilling: Det er riktig at bodene på de nevnte adressene er utvidet i strid med standarden i gjeldende bodplan. Bodene i Sylvelinstien 81 ble utvidet i 2019, de øvrige i 2018 eller tidligere. Ingen av disse ble avkrevd søknad til generalforsamlingen, slik styret krevde av andelseier i Sylvelinstien 54.

Det er også riktig at styret anbefalte generalforsamlingen 2021 å stemme imot boden i Sylvelinstien 54, fordi den ikke fulgte standarden. Noe som altså heller ikke de andre nevnte bodene gjør.

Hvis denne boden ikke hadde blitt avkrevd separat generalforsamlingsvedtak i 2021, ville den vært blant de mange tiltakene som ble godkjent da generalforsamlingen samlegodkjente all bygningsmasse i 2023.

Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen ytterligere kommentarer, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

15. Vedtektsendring. Sette et tak på hvor stor sum styret kan forplikte borettslaget for

Det er per i dag ingen begrensning på hvor stort beløp et styre kan forplikte borettslaget for, så lenge noe blir ansett som vanlig forvaltning. Det vil være klokt å sette en grense, men som samtidig lar styret gjennomføre normalt vedlikehold og rehabilitering uten å gå via generalforsamlingen.

Styret har i inneværende periode vært så heldig å ha en byggmester som styremedlem, og dermed byggefaglig internkompetanse, og evne til å vurdere behovet for og verdien av byggeprosjekter. Det er ikke normalen. Hvis vi setter en grense i forhold til årlig nivå på felleskostnadene (for 2024 er disse 15,3 millioner kroner), så justerer grensen seg selv.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-3 (2) utvides på følgende måte:

Fra: «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»

Til: «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, eller kostnaden over tre påfølgende regnskapsår overstiger fire ganger de årlige felleskostnadene.»

16. Vedtektsendring. Stille krav om anbud ved tjenesteoppdrag over en gitt sum

Det er per i dag ingen krav om anbud for noe oppdrag, uansett sum. Styret mener det vil være klokt å innføre et slikt krav. Styret kan i dag eksempelvis bestille byggeledertjenester til mange millioner kroner i løpet av en prosjektperiode, helt uten at oppdraget er lagt ut på anbud i forkant.

Forslag til vedtak: Følgende punkt 8-3 (3) legges til i vedtektene:

«Styret kan ikke fatte vedtak om nye anskaffelser eller oppdrag der årlige budsjetterte kostnader overstiger 5 prosent av fellesutgiftene, uten forutgående anbud med minst to relevante leverandører av den aktuelle typen tjeneste.»

17. Vedtektsendring. Muliggjøre økonomisk sanksjon ved brudd på parkeringsregler

Styret gjør sitt beste for å bedre parkeringssituasjonen, men trenger sanksjonsmulighet for å sikre dette. Hovedutfordringen per i dag er ureglementert garasjebruk, der garasjer brukes til oppbevaring fremfor kjøretøy.

Det stilles en del krav for å kunne gi økonomiske sanksjoner, deriblant at en tydelig bestemmelse tas inn i vedtektene, og at gebyret er på et rimelig nivå. Vi foreslår å legge oss på parkeringsforskriftens sats for kontroll sanksjon, som i dag er kr 660. Siden denne justerer seg selv, egner den seg godt som referanse i vedtektene.

Forslag til vedtak: Følgende punkt 4-1 (6) legges til i vedtektene:

«Garasje/carport skal brukes til parkering av registrert motorkjøretøy i normal bruk. Dispensasjon for andre typer kjøretøy kan søkes styret. Brudd på regelen medfører pålegg om etterfølgelse innen 14 dager, gebyr hvis beboer ikke følger opp. Ved fortsatt mislighold 14 dager etter ilagt gebyr, ilegges nytt gebyr. Størrelsen på gebyret tilsvarer parkeringsforskriftens kontroll sanksjon for brudd på parkeringsvilkår.»

18. Søknad om innglassing av terrasse i Bendikstien 8

Undertegnende representerer innehaver av Bendikstien 8, Beata Gierukas, som byggeteknisk konsulent i saken.

I forbindelse med ønsket utvidelse av takterrasse i 2. etg. ønsker innehaver å montere en glassvegg foran terrasse i 1. etg. for å bruke arealet som en vinterhage. Søknad om utvidelse av takterrasse er sendt styret i Haugtussa Borettslag som egen sak.

Konstruksjon vinterhage:

Planen er å anlegge et uisolert tregulv i arealet mellom Bendikstien 8 og nabo Bendikstien 6 frem til vegglinje. Forutsatt at utvidelse av takterrasse blir godkjent vil innehaver i tillegg montere en glassvegg med skyvedører i forkant av terrasse slik at arealet fremstår som en vinterhage. Se vedlagte skisser. Vi er innforstått med at tiltaket er søknadspliktig, undertegnede vil bistå med videre søknadsprosess overfor Stavanger kommune.

Byggeplanen er forelagt aktuelle naboer for godkjenning, se vedlagte signerte nabovarsel.

Byggetekniske spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 404 64 020 eller e-post vikane@ovstebo.net

Med vennlig hilsen
ViKan, Odd Øvstebø

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innglassing slik som beskrevet.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen innvendinger til søknaden. Hvis generalforsamlingen godkjenner, må søknad også sendes til kommunen, fordi tiltaket utgjør en fasadeendring.

19. Redegjørelse fra styret om eierforhold veinett inne på feltet

Etter beboermøtet som ble avholdt torsdag 18. januar 2024 står undertegnede igjen med en del spørsmål som det ønskes at styret redegjør for.

Eierskap til veinettet – det er ønskelig at styret presenterer dokumentasjon på at veinettet til Haugtussa BL er kommunalt eid og ikke eid av borettslaget – ref. e-post datert 08.11.2023 hvor styreleder ber om at eierforholdet blir overført til borettslaget.

Ref. e-post datert 08.11.2023 til Stavanger kommune. Redegjøre for på hvilket grunnlag styret har tatt en avgjørelse om å be kommunen overføre eierforholdet av veinettet til borettslaget. Mener styret at de har mandat til å ta en slik avgjørelse på vegne av andelseierne og hvis så er tilfellet på hvilket grunnlag?

Har styret bedt om juridisk hjelp fra forretningsfører eller fra annet hold i denne saken, før og under kommunikasjon med kommunen og før styret sendte en bekreftelse på overføring av eierforholdet av veinettet til kommunen? Og hva vil dette bety for borettslaget rent praktisk og økonomisk?

Vedlikehold av veinett – så vidt meg bekjent har borettslaget hatt ansvar for vedlikehold og asfaltering av veinettet fra etableringen av borettslaget i 1975. Hvis kommunen eier og har ansvaret for veinettet på feltet vårt, hvorfor har borettslaget tatt kostnadene for vedlikehold og asfaltering?

Utdype e-post mottatt fra styret 31.01.2024 hvor styreleder bruker ordet «hvis» under kulepunkt 1 og 2. Er det uvisst om det er borettslaget eller kommunen som har eierforholdet på veinettet til borettslaget? Hvis så er tilfellet, hvorfor har styreleder i e-post datert 08.11.2023 bedt om at kommunen overfører eierforholdet til borettslaget? Det ønskes også en redegjørelse om hvorfor «Følgende er helt klart», kulepunkt 1 og 2.

Det hadde også vært fint om styret kunne lagt ved korrespondansen som har vært mellom Stavanger kommune «Idrett og utemiljø, vei og trafikk» slik at generalforsamlingen får en bedre innsikt i denne mellom partene.

Forslag til vedtak: Styret kan ikke signere på dokumenter om eierskap på vegne av andelseierne i borettslaget. Styret må søke juridisk bistand og riktig kompetanse, saken vedr. veiretten på belyses presenteres og avklares for andelseierne, før en eventuell avgjørelse om en løsning kan bli signert.

Styrets innstilling: Styret har forholdt seg til kommunens konklusjon og veglova § 1, med klar oppfatning om at veiene er private. Refererte kulepunkt 1 anfører «Hvis veiene blir kommunale», ergo sikter til et eierskap som i dag er privat.

Styret har altså ikke innledet prosess med sikte på å overføre, men formalisere et allerede privat eierskap, uten endring av eierforhold. Det er først på et nylig tidspunkt at kommunen har gitt uttrykk for at dagens veistatus er uavklart.

For øvrig vises til sak 5 «Eierskap til vei» fra styret, og til einnsyn.no om man er interessert i detaljert korrespondanse.

Styrets forslag til vedtak:
Saken avvises, da spørsmålet er ivare tatt av sak 5 «Eierskap til vei» fra styret.

20. Søknad om utvidelse av inngangsparti, Sylvelinstien 83

Vi ønsker å bygge på inngangspartiet vårt.

Vi ønsker å bygge ut gangen vår med 2,4m (lengde) x 3,7m (bredde) slik at påbygg kommer samme plass som nåværende tak over inngangspartiet står. Høyden vil være samme høyde som nåværende tak er.

Påbygget av denne modulen vil ikke bli noe større enn nåværende konstruksjon og vil dermed heller ikke ødelegge noen solforhold for nabo i Sylvelinstien 83.

Det vil benyttes eksisterende vinduer og dører fra Gilje. En byggmester med sentral byggegodkjenning skal også benyttes.

Nabovarsel

Begge naboene er varslet og begge sier det er OK med påbygget som er foreslått på tegningene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslaget om påbygg.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen innvendinger til søknaden. Hvis generalforsamlingen godkjenner, må søknad også sendes til kommunen, fordi tiltaket utgjør en fasadeendring.

21. Avvikling av parkeringsplasser i starten av øvre parkering

Jeg ønsker å ta opp en sak angående parkeringssituasjonen langs veien opp til Sylvelinstien. Etter observasjon av bruken av plassene vil jeg foreslå følgende: Jeg foreslår at parkeringsplassen langs veien avvikles. Slik det er i dag fører det til farlige situasjoner for innkjøringen til området. Det er også uklart for meg hva nytten av denne parkeringsplassen er, spesielt med tanke på at den i stor grad benyttes av beboere i eneboligene bak garasjerekken og bobiler.

Mvh. Gerd Tjørhom, Sylvelinstien 5

Forslag til vedtak: Parkeringsplassen langs veien på øvre parkering avvikles.

Styrets innstilling: Trafikk- og parkeringssituasjonen per i dag taler imot avvikling av parkeringsplasser. Vi trenger de vi har. Styret støtter ikke forslaget.

22. Avklaring av parkeringsregler for bobiler

Jeg ønsker å ta opp en sak angående parkeringssituasjonen langs veien opp til Sylvelinstien. Etter observasjon av bruken av plassene vil jeg foreslå følgende:

Det er behov for å få avklart de gjeldende parkeringsreglene for bobiler i området. Et eksempel jeg vil trekke frem er en hendelse den 1. februar i år, der en bil ble tillatt å stå parkert uten parkeringstillatelse i en uke, men stod parkert i 16 dager. Dette reiser spørsmål om hvor lenge en bil kan parkere uten tillatelse, og hvor mange bobiler som kan parkere samtidig.

For å kunne ta informerte beslutninger om disse spørsmålene, ber jeg om følgende avklaringer:

- Hva er definisjonen av korttidsparkering uten tillatelse?
- Hvor lenge er det tillatt for en bil å stå parkert i området?
- Hva er det maksimale tillatte antall bobiler som kan parkeres samtidig, og er det tidsbegrensninger for dette?

Mvh. Gerd Tjørhom, Sylvelinstien 5

Forslag til vedtak: Informasjonen i styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret etterstreber å håndheve ordensreglene rundt parkering slik de er fastsatt. Det kreves tillatelse fra styret for å kunne parkere bobiler, hver sak håndteres i forhold til det totale parkeringsbildet.

23. Innhente tilbud om ekstern styreleder for å sikre et funksjonelt styre

Et styre trenger en styreleder. Siden ingen styreleder er innstilt, må ekstern styreleder vurderes. Vedlagt følger et tilbud fra Styre & Ledelse, som er OBOS' foretrukne leverandør av eksterne styreledere. De har også kandidater i Stavanger-regionen.

Merk at prisene er veiledende, og kan forhandles. Merk også at et vedtak i dag ikke forplikter borettslaget til å takke ja til en ekstern styreleder. En styreleder skal alltid velges særskilt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir valgkomiteen i oppdrag å vurdere en ekstern kandidat fra Styre & Ledelse eller lignende leverandører, som kan presenteres sammen med et forslag til kontakt på en ekstraordinær generalforsamling.

24. Valg

24.1 Valg av leder for 2 år

Ingen kandidat innstilt av valgkomiteen

24.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Andreas Borge Hamsø og Arnstein Even Brekk er innstilt som styremedlemmer av valgkomiteen for 2 år.

Presentasjon:

Andreas Borge Hamsø

Jeg er 45 år, og har bodd på Haugtussa i 20 år. Jeg er godt gift, og har tre barn som alle er oppvokst her på Haugtussa. I hverdagen jobber jeg som kommunikasjonsrådgiver. Jeg har tidligere vært med i styrer i menighet, idrett, og organisasjon.

Helt siden vi flyttet inn her i 2004 har vi trivdes veldig godt. Jeg ønsker å være med og bidra til at vi alle sammen skaper et godt nabolag her oppe på Stavangers tak.

Arnstein Even Brekk

Jeg er 60 år. Jobber som avdelingsleder ved Sola videregående skole. Har jobbet som skoleleder i over 10 år. Har utdanning som startet med elektro og underviser noen ganger i elektro eller i matematikk. Har en bachelorgrad i ledelse/økonomi og videreutdanning i blant pedagogikk og veiledning.

Motivasjonen for å sitte i styret er å lære. Lære styrearbeid og lære området og mennesker å kjenne.

Er i mitt daglige arbeid opptatt av å kommunisere til rett tid og på en slik måte de forskjellige syn kommer frem, men og er opptatt beslutninger som gir resultater.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Andreas Borge Hamsø og Arnstein Even Brekk som styremedlemmer for 2 år.

24.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Harald Pedersen og John Hanssen Kolstad (tidligere styremedlem) er innstilt som varamedlemmer av valgkomiteen for 1 år.

Presentasjon:

Harald M. Pedersen

Har bodd på Haugtussa i over 30 år, er nå 67 år og pensjonist og har derfor tid til overs. Har vært med i styre og stell på Haugtussa bortimot 8-10 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Harald Pedersen og John Hanssen Kolstad som varamedlemmer.

24.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Steivor Knutsen, Monika Hellich og Marius Hagen. Ingen av dem ønsker en ny periode.

Styret innstiller Stig Nesse, Guro Søndena og Hege Reinsnes for 1 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Stig Nesse, Guro Søndena og Hege Reinsnes som valgkomite for 1 år.

24.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

Styret ønsker å innstille de to nye styremedlemmene og Anton Bjorland som delegater til Bates generalforsamling 2024.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger de to nye styremedlemmene og Anton Bjorland som delegater til Bates generalforsamling 2024.

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers 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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		13 299 612	13 299 612	14 763 135
Tillegg felleskostnader		487 040	478 501	535 020
Tilskudd	1	0	14 000	0
Lading el-bil		146 912	146 737	145 000
Beboeroppdrag		18 398	11 752	15 000
Sum Inntekter		13 951 962	13 950 602	15 458 155
Kostnader				
Styreonorar, lynn etc.	2	399 350	404 485	466 400
Avskrivninger	8	177 500	177 500	0
Forretningsfjrrerhonorar		396 096	396 096	407 600
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		67 314	49 142	37 050
Revisjonshonorar	3	25 923	6 335	27 500
Vaktmestertjenester	4	866 077	753 893	750 000
Drift og vedlikehold	5	912 130	756 888	922 600
TV og/eller internett		10 296	7 726	11 000
Renovering	6	24 747 417	5 286 560	6 400 000
Forsikringer		1 098 644	1 060 640	1 299 600
Kommunale avgifter		3 175 022	3 033 424	3 700 000
Energi/strm		109 062	185 261	160 000
Kontingent Boligbyggelag		84 600	84 600	84 600
Administrasjonskostnader		144 883	162 693	125 000
Sum kostnader		32 214 313	12 365 243	14 391 350
Driftsresultat		-18 262 351	1 585 359	1 066 805
Finansielle poster				
Renteinntekter		509 566	174 167	300 000
Rentekostnader		3 221 431	1 528 854	4 290 000
Netto finanskostnader		2 711 866	1 354 687	3 990 000
Resultat	7	-20 974 216	230 672	-2 923 195

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	8	3 546 048	3 546 048
Bygninger	8	49 457 084	49 457 084
Andre driftsmidler	8	207 084	384 584
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	154 274	154 274
Sum anleggsmidler		53 364 490	53 541 990
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 482	42 406
Forskuddsbetalte kostnader		346 516	320 770
Andre fordringer		6 225	770
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		14 119 544	15 381 839
Sum omløpsmidler		14 501 767	15 745 785
SUM EIENDELER		67 866 257	69 287 775

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		-27 559 911	-6 585 695
Sum egenkapital	9	-27 531 711	-6 557 495
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	10	77 131 973	56 772 655
Borettsinnskudd		16 031 600	16 031 600
Sum langsiktig gjeld		93 163 573	72 804 255
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 333	8 897
Leverandørgjeld		916 408	1 521 116
Skyldig off. avgifter		0	635
P ³ l ³ pne renter		44 377	12 963
Annen kortsiktig gjeld		1 267 277	1 497 405
Sum kortsiktig gjeld		2 234 395	3 041 015
 Sum gjeld		 95 397 968	 75 845 270
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 67 866 257	 69 287 775

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Torleif Dyrnnestad
Styreleder

Astrid Elisabet Tveitaskog
Styremedlem

John Hanssen Kolstad
Styremedlem

Ørjan Kaisen Evensen
Styremedlem

Anton Bjorland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for pålytt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter følger 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 i årsregnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bates Grønne Kroner - utvidet blomstereng	0	14 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 985
Andre ytelser	0	4 500
Sum personalkostnader	399 350	404 485

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innest ^ø ende 31.12	154 274	154 274
Netto driftskostnader ved TSS	7 514 748	7 047 846
Innbetalt driftskapital	693 972	677 040
Andel drift	866 077	753 893
Gjeld/tilgode hos TSS	Gjeld 172 105	Gjeld 76 853

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	555 835	374 541
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ^ø de	6 761	54 081
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	137 612	107 930
6730 Honorar for teknisk r ^ø dgivning	0	55 002
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	211 923	165 334
Sum	912 130	756 888

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rehabilitering/Overflatebehandling	24 747 417	5 286 560
Sum	24 747 417	5 286 560

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-20 974 216	230 672
Opptak av P n	78 320 000	0
Avdrag p ³ P n	-57 960 682	-2 188 111
Tilbakeføring av avskrivning	177 500	177 500
Endring disponible midler	-437 398	-1 779 939
Omløpsmidler	14 501 767	15 745 785
Kortsiktig gjeld	2 234 395	3 041 015
Disponible midler	12 267 373	12 704 770

Note 8 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Jordfeilbrytere	Nedgravd avfallscontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	680 416	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	207 084	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
i rets avskrivninger :	177 500	0	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i ³ r :	5				

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Økonomisk resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	28 200	0	28 200
Egenkapital	-27 559 911	-20 974 216	-6 585 695
Sum Egenkapital	-27 531 711	-20 974 216	-6 557 495

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Refinansiering samt opplysning ifbm ordinært vedlikehold	
Løsningsnummer:	16367163643	67143444024
Løstypen:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018
Rentesats:	5,25 %	5,22 %
Betingelser:		4,37+ margin 0,85 = 5,22 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	03.07.2023
Opprinnelig lånebeløp:	78 320 000	67 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	56 772 655
Avdrag i perioden:	1 188 027	56 772 655
Opptak i perioden:	78 320 000	0
Lånesaldo 31.12:	77 131 973	0
Saldo som fremstår i tid:	64 391 589	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 93 163 573,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 53 364 490,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Haugtussa

Styreleder	Torleif Dønnestad (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Ørjan Kaisen Evensen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	John Hanssen Kolstad (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Astrid Elisabet Tveitaskog (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Anton Bjorland (sign.)	14.03.2024



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 Borettslaget Haugtussa

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugtussa 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 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	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: GHOSB-DUBBS-IZZXM-CT5G0-QTW38-8WFB



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-18 16:54:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GHOSB-DUBBS-IZZXXW-CT5G0-QTW38-8WFBC

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 Borettslaget Haugtussa

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Torleif Dønnestad
Styremedlem, Ørjan Kaisen Evensen
Styremedlem, Anton Bjorland
Styremedlem, John Hanssen Kolstad
Styremedlem, Astrid Elisabet Tveitaskog
Varamedlem, Silvia Anna Kjørstad
Varamedlem, Espen Dyrland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 13 styremøter, hvor i alt 162 protokollerte saker har vært behandlet. I januar 2024 ble det avholdt et beboermøte om trafikksikkerhet og veistatus – mer info om disse temaene lengre ned og i saklisten. Styret var også representert på generalforsamlingen hos Bate.

Arrangementer

Dugnad vår og høst.

Fotballturnering og julegrantenning med korpsmusikk i regi beboerne.

Styret har arbeidet med følgende saker

Vi nevner her noen av de største og mest aktuelle sakene.

Godkjenning av resterende ikke-godkjent bygningsmasse: Styret har fortsatt arbeidet med å få opp til behandling det resterende av bygningsmassen. Fjorårets generalforsamling satte strek og godkjente alt, utenom noen spesielle unntak. Disse behandles på årets generalforsamling, og etter denne vil borettslaget være ajour. Styret sørget også for å fotografere hele feltet fra alle vinkler før godkjenning, inkludert smug og portrom. Man vet dermed eksakt hva som har blitt godkjent. Styret holder også orden på hva som blir godkjent etterpå, slik at det ikke sklir ut igjen.

Rehabilitering av yttervegger: Rehabiliteringen av yttervegger har pågått for fullt gjennom hele perioden og frem til prosjektet var ferdig 8. mars. Det som gjenstår nå er resten av malerarbeidet, utskiftning av stedvis råteskadet kledning, og seks endevegger som Faber Bygg har identifisert at trenger å jekkes opp for å få støpt et nytt fundament under.

6.800 m² av feltets totalt 24.300 m² yttervegg er rehabilitert. Styret har disse to årene hatt byggfaglig kompetanse innabords, og bidratt til en sunn balanse mellom hva som bør rehabiliteres nå, og hva som bør vente. Styrets inntrykk er at entreprenøren har gjort et godt arbeid med de veggene som har blitt skiftet ut.

Det har vært to tvister i løpet av prosjektperioden. Den ene handlet om å bli enig med entreprenøren om fra hvilken dato borettslaget var pliktig til å betale for en type

tilleggsarbeid som hadde blitt meldt inn for sent i prosjektet. Her ble partene enige. Den andre er en reklamasjon på Bates leveranse av byggelederoppdraget. Sistnevnte pågår fortsatt, men begge parter er innstilt på en omforent løsning. I begge tvistene har borettslaget fått bistand fra advokat (ikke via Bate).

Sikre kontroll over veiene våre: Styret har vært i prosess med kommunen for å sørge for at vi beholder kontrollen over veiene våre. Denne prosessen er satt på vent inntil generalforsamlingen har gitt klarsignal til at den kan fortsette. Begge parter er innstilt på en ordning som sikrer begge interesser, og kommunen har ingen intensjon om å ta over og stenge veinettet så lenge interessene deres også sikres med privat eierskap.

Ladeanlegg: Styret har fortsatt arbeidet med å vedlikeholde ladeanlegget. Det er byttet ladetjenesteleverandør til Elaway, som har gode løsninger for bedre fordeling av kostnad og mulighet for direkte prising av strømforbruk time for time. Etter erfaringer med anlegget har det vært gjennomført et arbeid for å øke oppetid og stabiliteten på anlegget, som nå skal være rustet for utvidelse i årene fremover.

Beredskap ved kraftig snøfall: Vinteren har vist at Tjensvoll servicesentral kommer til kort på utstyr til å bistå sine mange borettslag med brøyting og strøing ved kraftig snøfall. Styret har derfor tatt grep og inngått en avtale med Vei og eiendomsservice, som er en stor og pålitelig aktør med lave priser. Hvis Servicesentralen forbedrer utstyrsparken, vil styret vurdere å bytte tilbake igjen. Merk at avtalen kun gjelder brøyting og strøing på parkeringsplassene og kjøreveiene på feltet. Det er fortsatt servicesentralen som strør mellom hus og ellers på feltet.

HMS-arbeid

Trafikksikkerhet: Styret har jobbet mye med trafikksikkerhet. Dette arbeidet er satt på pause inntil prosessen med formalisering av privat eierskap til veiene gjenopptas og fullføres. Styret har i så henseende gjort den nyttige erfaring at boltede fartsnummer av plast ikke tåler brøyting spesielt godt. Boltene ryker relativt lett, så per nå fremstår asfalthumper av «Haugtussa-standard» som et bedre alternativ.

Forsikring: Borettslaget har byttet forsikringsselskap til Gjensidige, som er bedre på flere punkter. De viktigste momentene er at Gjensidige har en unik dekning på opptil 10 millioner kroner for inntil 10 år gamle håndverker- og entreprenørfeil, samt en bedre skadedyrdekning.

Beredskap for måking av tak: Styret er også i dialog med Vei og eiendomsservice for å sikre beredskap hvis det skulle bli nødvendig å måke snø av takene som følge av tungt og langvarig snøfall. Takene er bygget for å tåle 100 kilo per m² (takterrassene det dobbelte), noe som tilsvarer 50 cm snø (40 cm hvis våt snø). Styret bekjent har ikke nivået noensinne vært over 30 cm på feltet, men vi må være beredt på større mengder. Se også info under HMS og vedlikehold på haugtussaborettslag.org.

Økonomi

Disponible midler per 31.12.2023 er 12,2 millioner kroner, eller 43.000 kroner per boenhet. Bate anbefaler at disponible midler bør være minst 15.000 kroner per boenhet.

Bankskifte til DNB: I forbindelse med låneopptaket til byggeprosjektene, har styret oppnådd bedre betingelser hos DNB, og byttet fra Nordea. Forbedret rente sparer oss rundt 45.000 kroner i måneden.

Forsikring: Etter en del år med høye skadeutbetalinger, har 2023 vært et år med moderat nivå. If/BBL Pivotal varslet ved slutten av året en skarp økning i forsikringspremien på bakgrunn av negativ skadehistorikk. Etter et møte med styret, som pekte på den positive utviklingen i 2023, gjorde If om på dette.

Bate sender fremdeles dronebilder til styret vår og høst, for å avdekke tette sluk på takene og forebygge vannskader.

Energi: Styret klaget til Rønning Elektro som i 2020 stilte ladeanleggene inn på et nivå hvor borettslaget ble påført et unødig høyt kapasitetsledd. Lyse har som følge av dette refundert 75.000 kroner, og styret har gjort grep for å unngå kapasitetsrelaterte tilleggskostnader.

Rehabilitering av yttervegger: Den direkte kostnaden for rehabilitering av ytterveggene ligger på 10 millioner kroner. Dette er 1,8 millioner lavere enn planlagt, og skyldes at mengde rehabilitert vegg ender på 6.800 m², som er 300 m² lavere enn prosjektrammen på 8.100 m². Tilleggskostnadene i prosjektet er imidlertid blitt vesentlig større enn budsjettet. Typiske tilleggskostnader er arbeidet med å sette opp stillas, fjerne og montere plattinger, halvtak, varmpumper og så videre. Det var satt av 2,7 millioner kroner i reserver for å dekke disse, men realiteten har krevd det dobbelte. På grunn av lavere rehabilitert mengde ser prosjektet ut til å gå kun 700.000 kroner over budsjett, men med tilleggskostnader på hele 50 prosent av den direkte rehabiliteringskostnaden.

At tilleggskostnadene har blitt så betydelige skyldes tidkrevende de- og montering av stillas, plattinger, halvtak og tilsvarende, men også en kostnad som ikke var tatt høyde for ved prosjektstart. Faber Bygg varslet først midtveis i prosjektet at rehabilitering av den øvre delen av veggene krevde de- og montering av gesimskasser (boksene som stikker ut øverst på veggen). Byggeledelsen (Bate) anbefalte likevel styret å akseptere betalingskravet i sin helhet, og påpekte ikke noe spesielt ved dette. Styret bestridte kravet og anførte at arbeidet ikke var varslet tidlig nok og på korrekt måte, og fikk 700.000 kroner i fratrukk på regningen.

Utover dette er den økonomiske situasjonen i byggeprosjektene i henhold til plan.

Det spares der det kan: Styret varslet både om generalforsamling og økte fellesutgifter selv, og sparte borettslaget for totalt 38.000 kroner sammenliknet med å benytte Bate til dette. Utsendelsen ble gjort via tjenesten brevfabrikken.no, og koster i underkant av en tusenlapp per gang. Innkallingen til denne generalforsamlingen gikk via e-post, og med papiirutsendelse kun til de som mangler e-post eller har reservert seg, sparer borettslaget nye 55.000 kroner. Styret har etablert en enkel rutine for å kunne gjøre dette også fremover. Et bokstavelig talt gangbart alternativ kan være å ta runden og levere personlig i den enkeltes postkasse, og kun sende per post til de få som ikke har adresse i borettslaget.

Ellers har styret i året som gikk brukt godt under 2500 kroner totalt på mat og kaffe til styreinterne møter og sammenkomster.

Viktig info til slutt

Sikre at du mottar viktig post! Hvis du vil motta all post må du fjerne eventuell reservasjon mot elektronisk kommunikasjon på minsider.bate.no. Dette sparer også borettslaget for kostnader. Styret sender lovpålagt informasjon per fysisk post, altså varsel om generalforsamling og husleieøkning, men ikke nødvendigvis mer enn dette. Du bør også vurdere å abonnere på nyhetsbrev på borettslagets hjemmeside, haugtussaborettslag.org.

Styret og informasjonskanaler: Styresammensetning, ansvar og info om møter og styrebehandling finner du på haugtussaborettslag.org/styret

Kontakt styret på: haugtussa@styretmitt.no

Borettslaget har også en Facebook-side: facebook.com/groups/blhaugtussa

Styrets planer fremover

Dugnad: Vi minner om dugnad 4. mai og 2. november, første lørdag i måneden. Sett datoene av i kalenderen din allerede i dag.

Bygningsvedlikehold: Rehabiliteringsprosjektet er ferdig, men det gjenstår noen vegger med delvis råteskadet kledning, og her vil skadet kledning bli skiftet ut. Styret følger opp dette via prosjektledelsen i Bate. Malerprosjektet pågår frem til sommeren. Se haugtussaborettslag.org/styret for mer info om prosjektene.

HMS: Arbeidet med trafikksikring fortsetter. Styret vil også vurdere en ny vann- og elsjekk i løpet av det kommende året, noe som også vil gi rabatt på forsikringen.

Parkering: Hovedutfordringen per i dag er ureglementert garasjebruk, der garasjer brukes til oppbevaring fremfor kjøretøy. Hvis styret får mandat til å bruke økonomiske sanksjoner av årets generalforsamling, vil man ha et verktøy for å gjøre noe med dette.

TV/internett: Avtalen som binder oss til Telia løper ut i mars neste år, og styret vil sørge for å sikre et godt tilbud med beste aktør for videre leveranse.

Utlån av tilfluktsrommet: Nå som tilfluktsrommet ikke lenger brukes i rehabiliteringsprosjektet, vil styret vurdere å åpne for utlån av lokalet til alkoholfrie arrangementer frem til kl. 23 på kvelden.

Forsikringsavtale

Borettslaget er forsikret i Gjensidige med polisenummer 92272594.

På haugtussaborettslag.org/skade finner du informasjon om hvordan man melder skade.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sak 5 – Eierskap til vei

En kommunal overtakelse ville medført følgende endringer:

- Innkjøring forbudt, også for nødvendig vare- og syketransport
- Man kan søke kommunen om dispensasjon for en enkeltpassering eller enkeltdag. Saksbehandlingstiden vil være rundt 14-21 dager i ferier og 3-5 virkedager ellers.
- Alle postkasser flyttes ut av boligfeltet, og aviser vil også bli levert dit. Pakker og «helt hjem»-leveranser må hentes på postkontor/i pakkeautomat.
- Brøyting, strøing og annet veivedlikehold vil få laveste prioritet fra kommunens side (brøyting/strøing kan dog bestilles hos andre). Av den grunn er det noe tvilsomt at borettslaget vil spare noe særlig på veivedlikehold hvis kommunen «tar over». En annen endring er at alle fartshumpene vil bli fjernet eller skrelt ned til normal kommunal størrelse.
- Borettslaget sparer kostnader for vedlikehold av den delen av stikkledningene som ligger under veibanen. Kommunen anslår på generelt grunnlag at dette kan dreie seg om 50-200.000 kroner per år, men har ingen konkrete tall for vårt boligfelt.

Noen praktiske eksempler på hva en kommunal overtakelse vil bety?

Man må søke om dispensasjon i god tid hvis man skal flytte eller trenger tjenester som krever motorisert ferdsel. Dispensasjon gjelder kun for det spesifikke registreringsnummeret som er meldt inn.

Hvis det innmeldte kjøretøyet streiker eller er utilgjengelig og må byttes ut, må man søke på ny. I ferier betyr dette at planen må utsettes i 14-21 dager, eventuelt at man må bære godset til og fra parkeringsplassen. Det samme gjelder hvis komfyren ryker noen dager før jul, eller om man har behov for andre større gjenstander.

Som følge av disse ulempene vil det også være påregnelig med et verdifall på boligene.

Styret

Haugtussa borettslag

SØKNAD TIL GENERALFORSAMLINGEN OM BEVARING AV OPPARBEIDET HAGE
DELVIS PÅ FELLESAREAL SAMT AVSTENGNING MOT NABOEIENDOM

Bakgrunn

Utenfor min andel i Olav Liljekransstien 6 har det vært foretatt en utvidelse av hagen med avstengning mot naboeiendommen, tilsynelatende uten nødvendig tillatelse.

Tiltakene er utført med start ca 1980 av tidligere eiere av andelen, dessverre kun med muntlig tillatelse. Jeg kan derfor ikke fremlegge noen dokumentasjon på dette.

Ved mitt kjøp av andelen i 2018 var hagen altså opparbeidet med areal slik den er i dag, og med gjerde ut mot gangveien. Jeg var da selvsagt i god tro om at dette var en lovlig ordning.

Med mindre generalforsamlingen godkjenner hagen slik den nå er, må den tilbakeføres til opprinnelig størrelse, og det må etableres en gjennomgang mellom eiendommene O L nr 6 og nr 8.

Det er for sent å fremme reklamasjon til foregående eier på grunn av den utgåtte femårsfristen etter kjøpet. Jeg oppfatter derfor at jeg har kommet i en situasjon jeg egentlig ikke er skyld i.

Mitt håp er at generalforsamlingen kan gi sin tilslutning til at utearealet i nåværende form kan bestå.

Hvorfor bør generalforsamlingen stemme for bevaring av hagen?

Hagen som den er i dag er ikke til ulempe for fellesskapet. Derimot er den til stor glede for meg, for mange pollinerende insekter, og kanskje for noen andre besøkende.

En eventuell åpning av hagen for ferdsel vil ikke avhjelpe noe behov for gjennomgang, siden det ikke er trafikk inn fra gangveien i overkant. Kan derfor ikke se noen reell nytte av åpning.

Dette i motsetning til i en tidligere sak behandlet av generalforsamlingen (2020 i en annen gate).

Jeg håper at borettslaget vil se at fordelene ved en bevaring av hagen er større enn eventuelle ulemper, og at tillatelse derfor gis.

Legger ved et bilde som viser hvordan hagen ser ut i dag (dvs sommerstid)

Det fremlegges med dette følgende forslag til vedtak:

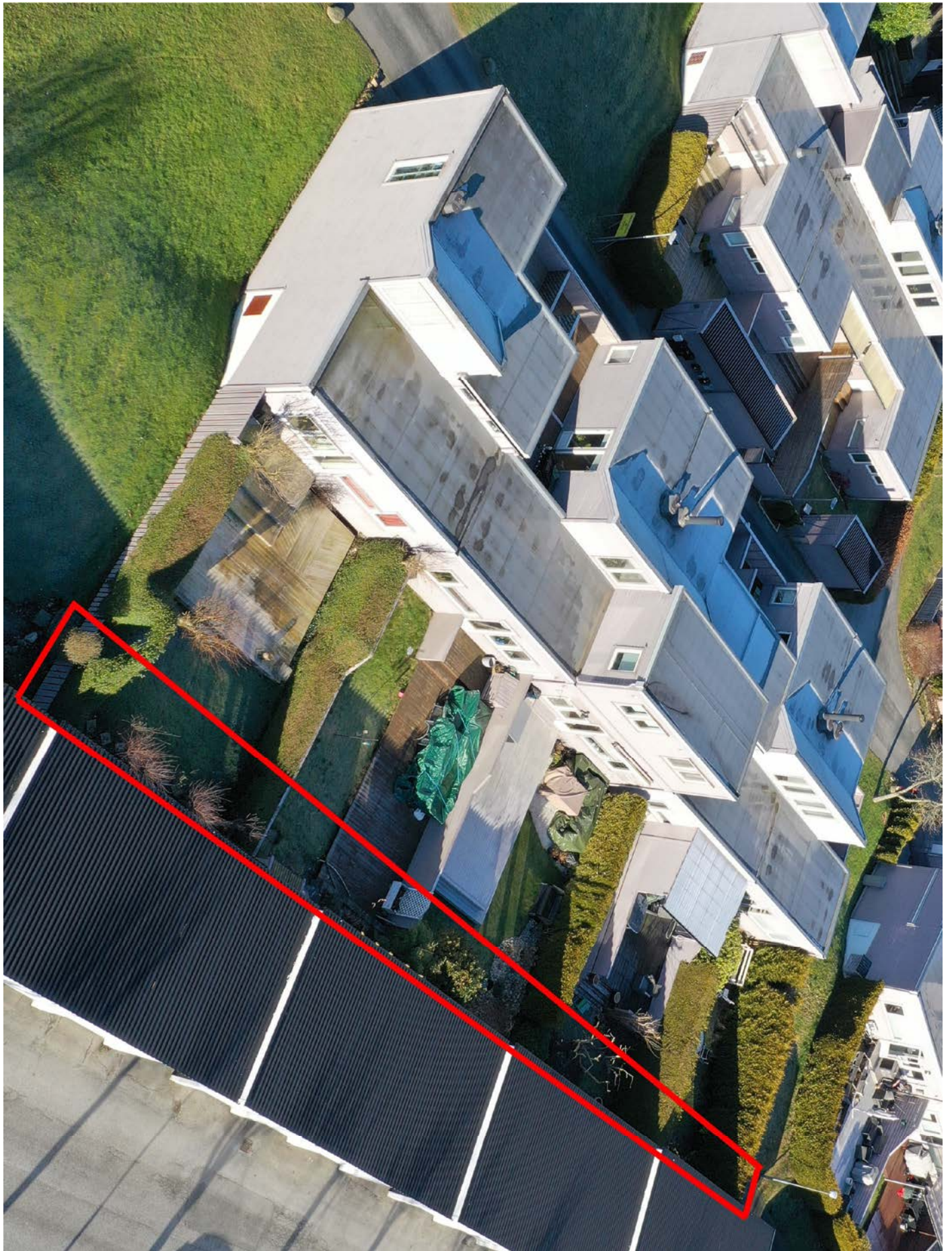
Tiltak med avstengning mellom Olav Liljekransstien nr 6 og nr 8 tillates slik det er i dag. Det samme gjelder opparbeidet hage mellom de to andelene.

Med vennlig hilsen

Beate Klev







Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Fra: Enez Bahar

Til: Borettslaget Haugtussa,

Mottatt: 25.02.2024, 09:06

Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Vi søker om godkjenning av den delen av terrassen som er oppført mellom vårt rekkehus og naboen i nr. 16.

Terrassen skal være oppført for rundt 20 år siden, og er blant de få tiltak som falt inn under unntakene da fjorårets generalforsamling godkjente alle tidligere oppførte tiltak som ikke allerede var godkjent. Terrassen blokkerer for gjennomgang mellom husene, men som dere kan se på vedlagte bilde, er dette en unaturlig vei å ta uansett hvor man kommer fra; andre veier er jo mer naturlige og praktiske å ta enn å gå mellom nr. 14 og 16, både når man kommer fra nordøst og nordvest. Det bør følgelig ikke være noen ulempe for noen at terrassen får stå.



En eventuell fjerning av terrassen kommer til å kreve etterarbeid siden kun fjerning av terrassen vil føre til sjenanse for naboene og andre som spaserer rundt. Derfor må det legges gress eller grus eller lignende. Alt dette betyr for store kostnader for oss som har nettopp kjøpt eiendom.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne terrassen sånn som (har stått i flere år) den står per dags dato.

Vi ser frem imot til en positiv tilbakemelding.

Mvh
Enez Bahar





Stavanger 20.02.2024

Søknad om å beholde uteboder for Springarstien 20.

I 1999 søkte jeg styret om utbygging av to moduler samt flytte eksisterende bod til langsiden. Se vedlagt søknad fra 26.01.99, vedlegg1. Søknaden ble innvilget og på vedlegg 2 er denne boden markert med «A». Bod ved inngangsparti ble revet og ny bod ble bygget på langside slik den står i dag.

I 2006 søkte jeg om å utvide boden. Søknaden ble innvilget samme år. Denne boden var en forlengelse av bod A. Se vedlagt bilde, der utvidelsen er markert med «B». Styret har papirer på at det ble gitt tillatelse.

Som vist til ovenfor er begge bodene innvilget fra styret og dokumentasjonen skal ligge i styrets arkiv. Styret har i brev fra 9 oktober 2023 bedt meg om å søke på nytt siden godkjenningene til bodene kun var innvilget av styret og ikke generalforsamlingen.

* Håper på forståelse hos generalforsamlingen med tanke på at det ble bygget i tråd med daværende styre sin tillatelse.

Forslag til vedtak:

«Utebodene i Springarstien 20, kan stå slik de er i dag»

Hilsen Jostein Aannevik


Springartien 20

4021 Stavanger

jostein.aannevik@gmail.com

Mobil 97423659

Søknad om utbygging av Springarstien 20.

26.01.99

Til Styret Haugtussa Borettslag.
V/ Kitty Garborg.
Gangarstien 19.
4021 Stavanger.

Søker med dette brevet om og få utvide rekkehuset mitt i Springarstien 20. Er stor mangel på lagringsplass og soverom. Planen er og utvide ut over altan i 2 etasje + 1 meter bredere, slik at stuen blir nesten firkantet. Og det blir nytt soverom i stua mot bakside ved siden av eksisterende soverom. Altanen blir flyttet til hjørnet mot lekeplassen. Vill utvide 1 modul nede og ved inngangs partiet mot lekeplassen, under altanen. Her blir det ett disponibel rom, og ny gang. Må flytte et vindu fra inngangs parti til vegg mot lekeplass. Det blir et likt vindu i det disponible rommet på andre siden av hoveddør (lukkevindu 85 x 105). Opp i stue blir det 2 vinduer (85x105) mot lekeplassen, terassedør og et vindu blir på veggen ut mot terrassen Boden mot lekeplass vil eg flytte på siden av huset mot hage, for og få litt finere inngangs parti. Boden er ca 2 meter x 2.2 meter no håper og kunne lage den litt bredere ca 0.5 meter. Kommer til og sette inn vedovn i stuen mot springarstien 18 (*se tegning*) Nede blir det utvidet med ca **13 kvadrat meter** og oppe med ca **16 kvadrat meter** til sammen ca **29 kvadrat meter** Vi liker oss godt på Haugtussa, vi flyttet opp her Julen 1986. Vi har ett kjempe godt miljø her i Springarstien ,og barna trives godt her men er avhengi av og få utvide nå. Håper det ikke blir noe problemer, hvis det er noe dere lurere på så kan dere ta en tur ned eller ringe meg på telefon **51871529**. Sender med tegninger på utviding. Håper på en rask avgjørelse fra dere i styret.

Med vennlig hilsen Jostein Annevik
Springarstien 20
4021 Stavanger.
Telf. 51871529.

Vedlegg : 2 ark med plantegninger
Og snitt av berørte sider.

OVERSIKTS BILDE SPRINGARSTIEN 20.



J. Amund

VEDLEGG 2.

Stavanger 20.02.2024.

Søknad om å få beholde hagegjerde rundt mitt rekkehus i Springarstien 20, samt beholde platting som er bygget på bakkeplan.

Når jeg flyttet inn i springerstien 20 i 1986 var det hagegjerde rundt rekkehuset, se vedlagt bilde fra januar 1987. Jeg søkte om å få oppgradere eksisterende hagegjerde i 1987. Dette ble godkjent av styret samme år. I denne perioden var det vanlig praksis å gi muntlig tilbakemelding når slike saker ble innvilget. Styret la som forutsetningen for vedtaket at kostnaden med gjerdet måtte dekkes av andelseier selv. Likeledes skulle alt vedlikehold også dekkes av andelseier.

Dette arbeidet startet på forsommeren 1987. Det ble støpt fundament til å sette gjerde på og laget i samme utforming som terrasserekkverkene. Dette for å lage et penere helhetsinntrykk. Gjerde står i dag på identisk lik plass som gjerdet avbildet i 1987.

Det er viktig for meg å presisere at jeg ikke har tatt meg til rette, men bare oppgradert det eksisterende gjerdet som stod når andelen ble kjøpt i 1986. Verken daværende styre eller de jeg kjøpte boligen av har påpekt at gjerdet stod på fellesareal. Område gjerde står på hindrer ikke framkomst mellom husene. Det er heller ikke noen naboer som har hatt bemerkninger gjennom årenes løp. Håper generalforsamlingen har forståelse for at jeg ønsker å beholde gjerde slik det står i dag.

Forslag til vedtak:

«Hagegjerde rundt Springarstien 20, samt platting på bakkeplan, kan bli stående slik det er utformet i dag»

Hilsen Jostein Annevik


Springartien 20

4021 Stavanger

jostein.aannevik@gmail.com

Mobil 97423659

Springarstien 20 Haugtussa



1987

Bilde 1 tatt fra gressplen bakside av rekkehuset. Dere ser hagegjerde laget av 2 bord og spikerfeste fra fundament i bakken.

TATT JANUAR 1987.



1987

Bilde 2 tatt fra leikeplass fremside av rekkehuset Dere ser langs gjerde mot springarstien 22. og uteboden som ble flyttet under utvidelsen i 1999 se søknad fra 1999.

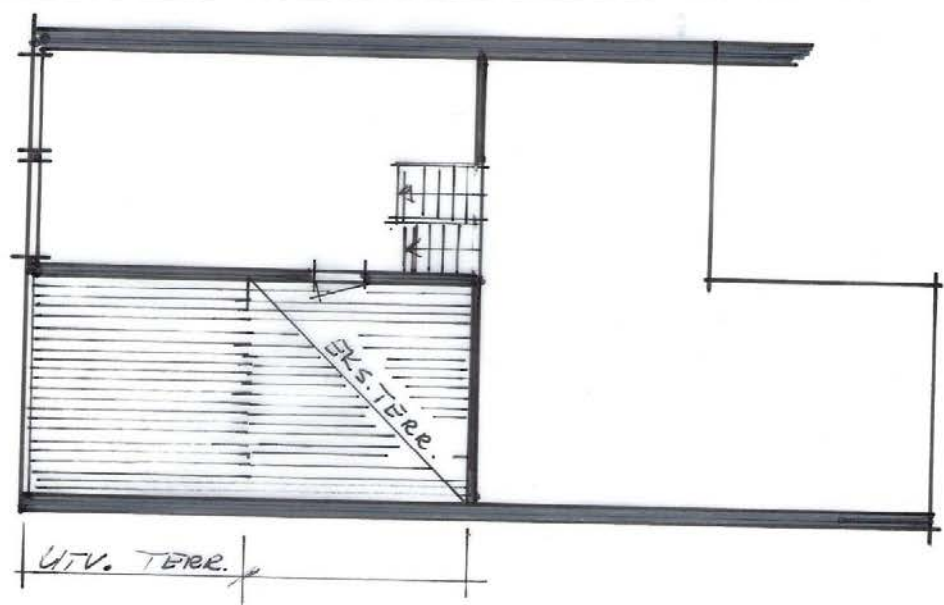
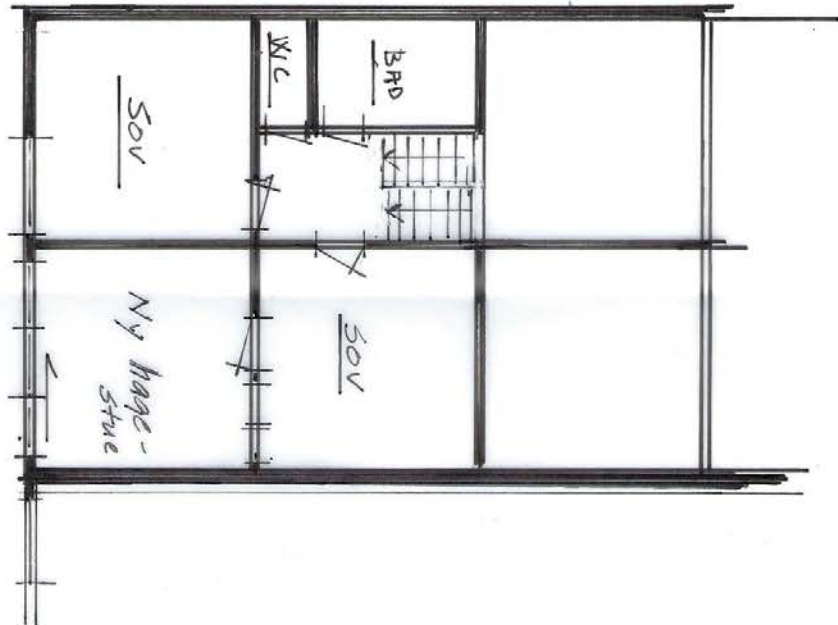
J. Amund



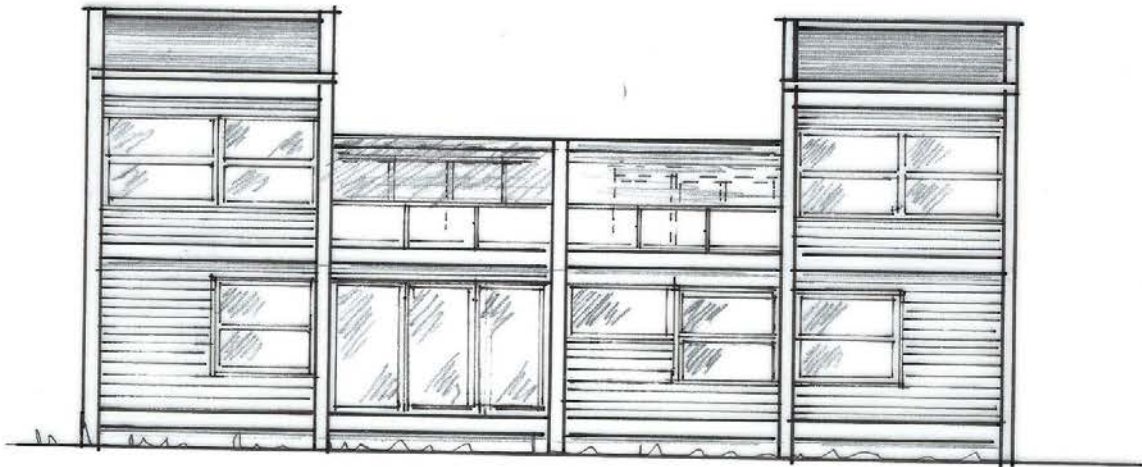
Sak 14







Byggherre: Beata Gierukas	Utvidelse terrasse 2. etg Innglassing Vinterhage 1. etg	M = 1:100
Adresse : Bendikstien 8 4021 Stavanger	Plan 1. og 2. etg	ViKan Org .nr.992 192 828 Mva Telefon +47 404 64 020
	Tegn.	Rev.:



Byggherre: Beata Gierukas	Utvidelse terrasse 2. etg Innglassing Vinterhage 1. etg	M = 1:100
Adresse : Bendikstien 8 4021 Stavanger	Plan 1. og 2. etg	ViKan Org .nr.992 192 828 Mva Telefon +47 404 64 020
	Tegn.	Rev.:

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Marit Skutle Ulloa
--

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Bendikstien 10	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 170
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18/2-24	Underskrift: Marit S. Ulloa
----------------------	------------------------------------

Dato: 18/2-24	Underskrift: Operatør
----------------------	------------------------------

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Kjersti Enger Helle

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Bendikstien 6	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 166
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18.2.24 Underskrift: Helle Enger

Dato: 18/2-24 Underskrift: Gjerulkaas

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Anna Kleppa
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Åroliljastien 9	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 154
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18/2-24	Underskrift: Anna Kleppa
Dato: 18/2-24	Underskrift: Cjerehaq

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: **Bente Årthun**

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Åroliljastien 7	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 153
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: Underskrift:

Dato: **18/12-24** Underskrift:

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festnr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Geir Johan Abrahamsen

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Åroliljastien 5	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festnr:	Seksjonsnr: 152
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

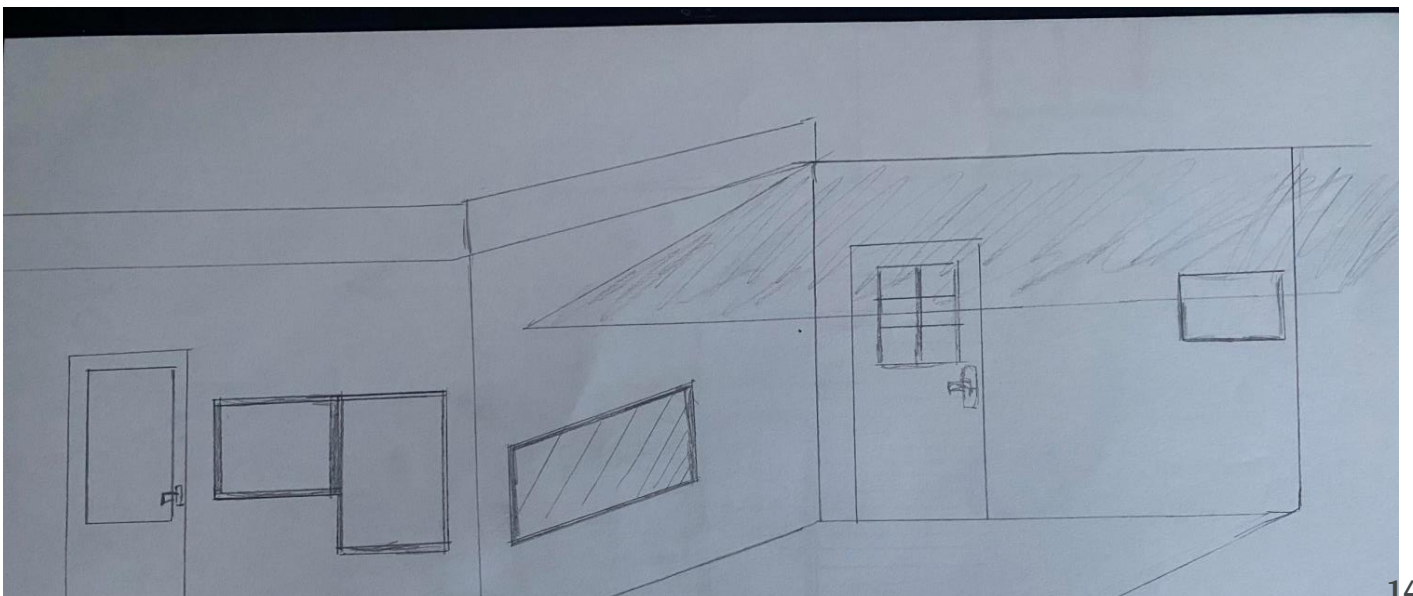
Dato: 18/2-24	Underskrift: 
----------------------	---

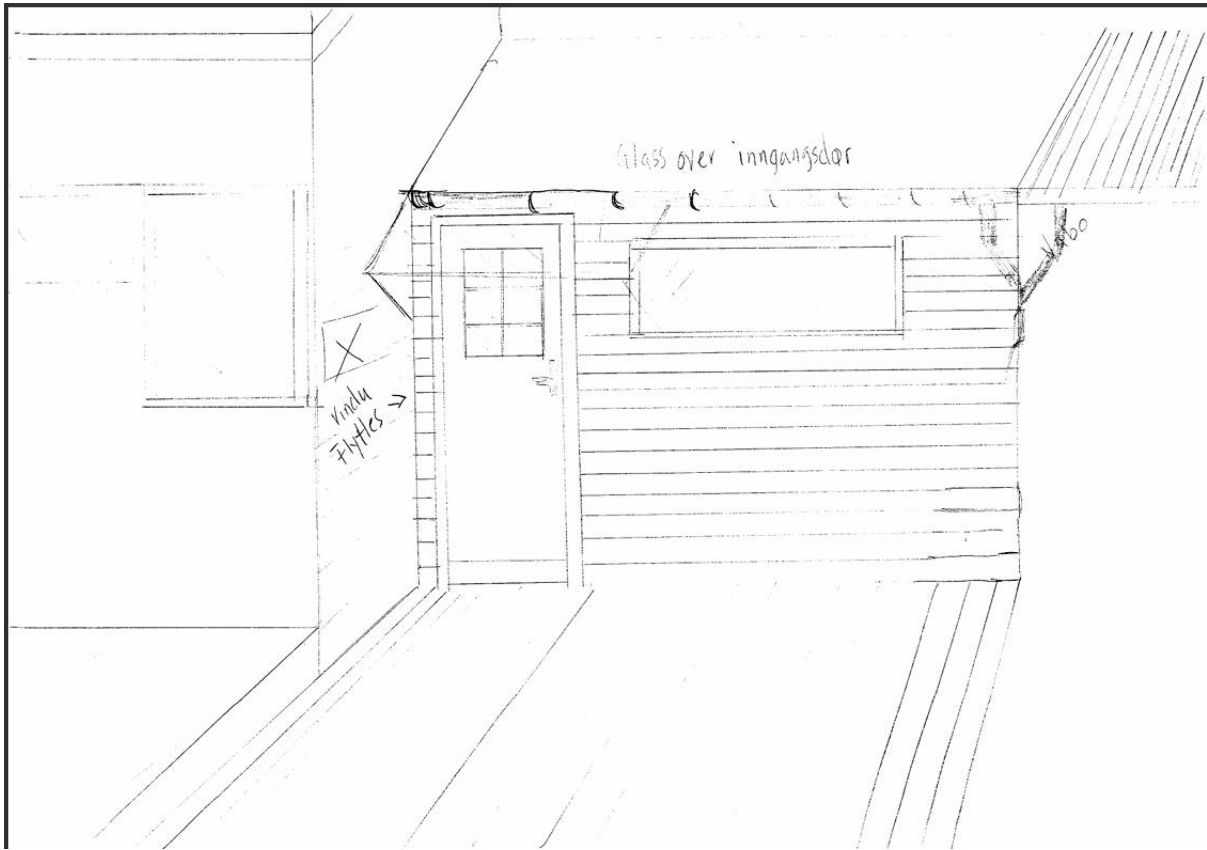
Dato: 18/2-24	Underskrift: 
----------------------	--

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

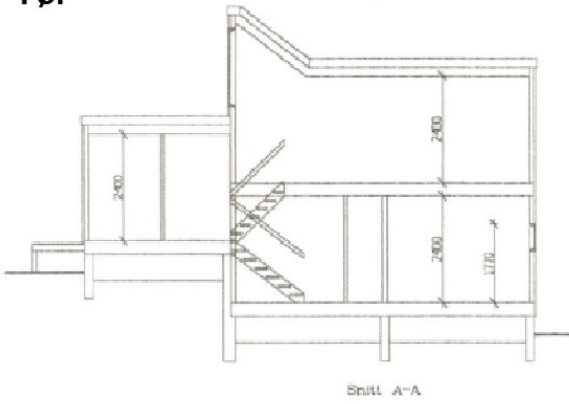
Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

Sak 20



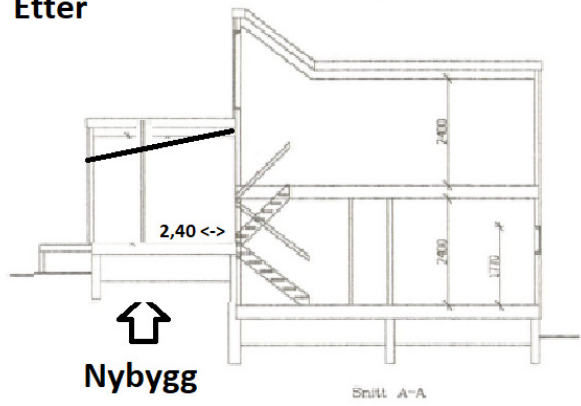


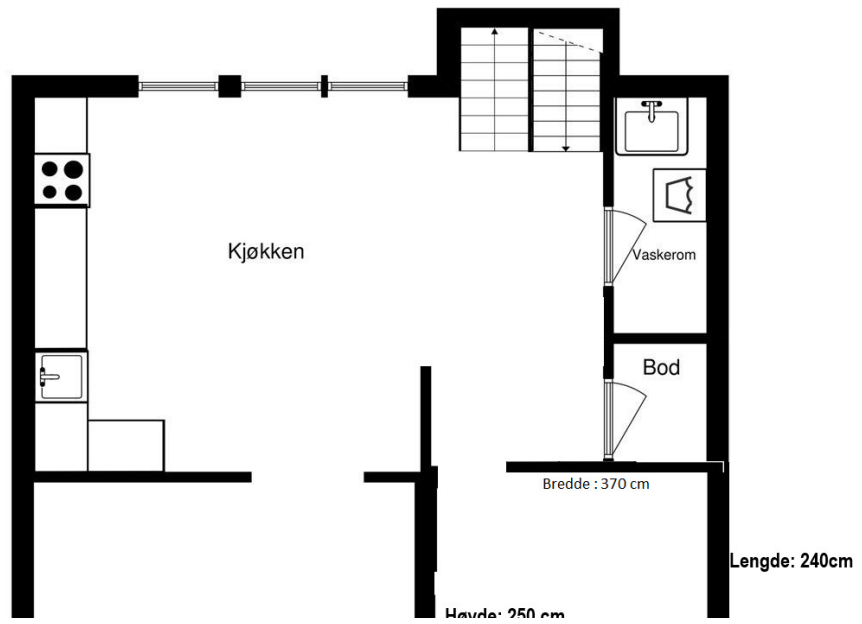
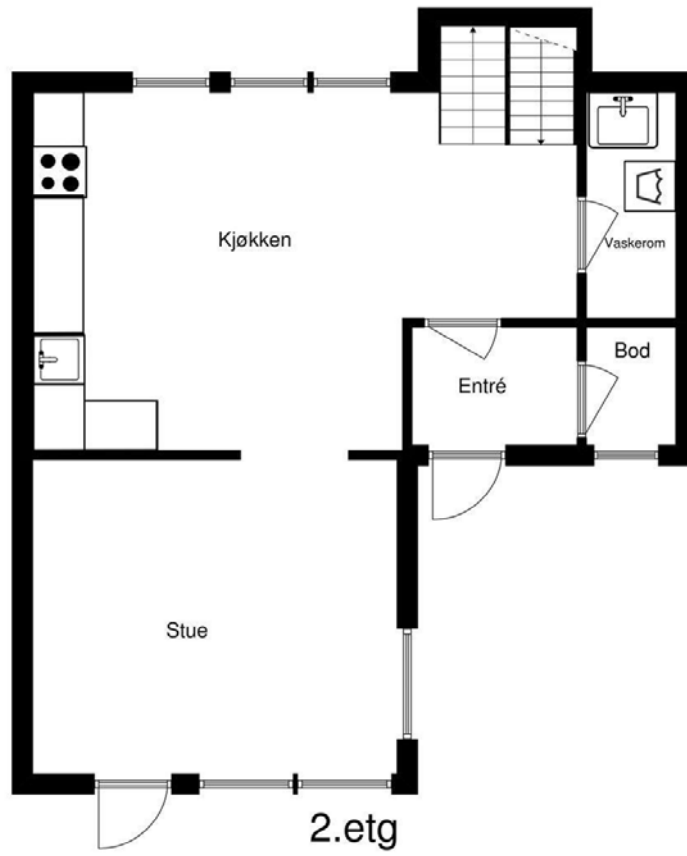
Før



Etter

Ny modul har skråtak





Kvitning for nabovarsler

Fylles ut av deg som nabovarsler Påbygg - gang

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sylvelinstien 83	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 4021, Stavanger	Festnr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Kristine Lock

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Sylvelinstien 85	Gårdsnr: 1103	Bruksnr: 25/71
Postnr/sted: 4021, Stavanger	Festnr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		

Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 14/2-24 Underskrift: Kristine Lock

Dato: Underskrift:

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen sn
Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

Utbygget som er skissert forstår vi som at det skal følge konturene av dagens tak, både i høyde, bredde og takvinkel, dette er ok for oss naboer i Sylvelinstien 81.

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavens kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstegrense for få enheter, deretter pr. enhet.
5-15	kr 33 900,- pr år (totalt)
16-22	kr 44 500,- pr år (totalt)
23-59	kr 2 000,- pr. enhet, pr. år
60-99	Pris kr 170,- til 145,- pr. mnd/pr. enhet
100-174	Pris kr 160,- til kr 140,- pr. mnd/pr. enhet
> 175	Pris kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlingshonorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Sylvelinstien 10
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre