



aktiv.

Åroliljastien 13, 4021 STAVANGER

**Kjekk enderekkehus med
renoveringsbehov - Barnevennlig
beliggenhet - Flere lune og solrike
terrasser - Carport**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 272 942,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 2 932 273,-
Felleskostn.: Kr 4 450,-
Selger: Lise Mæland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 71
Andelsnr.: 156
Oppdragsnr.: 1404240153

Enderekkehus med ettertraktet beliggenhet på Tjensvoll

Vi har gleden av å presentere et spennende enderekkehus med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen har renoveringsbehov. Det er flere lune og solrike uteplasser (bl.a. en takterrasse med flott utsikt).

Innhold:

1. plan: Vindfang, gang, soverom, wc, vaskerom, bad, bod.
2. plan: Kjøkken, soverom.
3. plan: Stue

Det er en praktisk bod på ca 5 kvm for oppbevaring.
Parkering i carport

Boligen passer like godt for par, barnefamilier og etablerte voksne. Boligen ligger i et veletablert boligfelt på Tjensvoll, med en sentral beliggenhet og nærhet til alt av servicetilbud og kollektivtransport. Meget barnevennlig område med kort vei til skoler og med flere idrettsanlegg. Gangavstand til flotte turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	96
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Vindfang, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, toalettrom, bod, vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 27 m² Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

2. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Boligen disponerer eget uteområde.

Beliggenhet

Åroliljastien 13 har en attraktiv beliggenhet på Tjensvoll. Tjensvoll ligger i flotte omgivelser med mange turmuligheter. Boligen ligger fint og fritt til med grøntareal foran boligen.

Ullandhaug, Mosvannet, Mosvannsparken og Sørmarka ligger innen gåavstand. I tillegg er det en kort vei til flott turområde rundt Store- og Lille Stokkavann, to av byens flotteste turområder.

Gåavstand til badeanlegget Gamlingen, Stavanger tennisklubb og DNB Arena. Barne- og ungdomsskole og barnehage samt UIS og SUS ligger også i nærheten. Flere dagligvarebutikker og Madla Amfi ligger i nærheten.

Enkel adkomst til E39. Gode bussforbindelser gjør arbeidsplasser i Stavanger sentrum, Forus, Sola og Sandnes lett tilgjengelig.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av PVC-duk. Nedløp i aluminium. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt entrédør og balkongdører. Balkong ut fra stue i 2. etasje, terrasse/hager ut fra kjøkkenet og steinbelagt uteplass ved inngangspartiet. Entrétrapp i tre.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, soverom, wc, vaskerom, bad, kjøkken, soverom, bod
2. etasje: Stue
Utvendig bod.

Standard

Vi har gleden av å presentere et spennende enderekkehus med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen har renoveringsbehov. Det er flere lune og solrike uteplasser (bl.a. en takterrasse med flott utsikt). Parkering i garasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 2. etasje, terrasse/hager ut fra kjøkkenet og steinbelagt uteplass ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Tredekke på balkong i 2. etasje er slitt og har begynnende råtedefekter i flere bord.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes utskifting av tredekke for å unngå punkteringsskader på underliggende taktekking over soverom.

Innvendig - Overflater

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

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er tildels sterkt slitte og det er også sporadiske skader i veggplater.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Bygget i sin helhet er originalt innvendig og står foran betydelig oppussing av alle overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: I forbindelse med oppussing av boligen, må etasjeskiller kontrolleres og rettes etter behov.

Radon

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er oppført på søyler med ventilert kryperom under.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Stubbloftsplater og etasjeskillet i sin helhet bør kontrolleres ved oppussing av boligen.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Ved oppgradering av boligen vil det være naturlig å skifte dører.

1. ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har strålelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 mm, relativt flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik: Overflater er fra byggeår og har betydelige slitasjer, men det er ikke registrert utettheter.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ut fra tilstanden, vil det være naturlig med oppgradering av våtrommet i sin helhet.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Originalt kjøkken med slitasje ut over normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Utskifting av kjøkken vil være naturlig.

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet elkontroll.

Terrengforhold

Belegningsstein ved inngangsparti og hage på motsatt side.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Hagegjerdet er løst og har setninger i betongfundamentene og trestøttene.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Retting og forsterking av fundamenter må påregnes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. 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.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Entrétrapp i tre.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet fremstår som originalt. Det er registrert lite/ikke fall på gulv, skader i

flere gulvfliser og tapetserte vegger. Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller sluk. Ved tapping av vann i servanten, lekker det under denne.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ut fra alder og registrerte avvik, er det påregnelig med renovering av badetrommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekk fungerte ikke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes. Ventilator må kontrolleres, eventuelt skiftes

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må etableres tilgang til stoppekran.

Hvitevarer

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

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

Parkering

Parkering i carport

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92272594

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

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

Tv-pakke, vaktmestertjeneste, betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, bruk av carport og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 450

Andel Fellesgjeld

Kr 272 942

Fellesgjeld pr. dato

10.12.2024

Andel fellesformue

Kr 44 118

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugtussa Borettslaget

Organisasjonsnummer

951826014

Andelsnummer

156

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16367163643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2024: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 10.12.2024: 75 441 570
Andel av saldo: 272 942
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)
pt.rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

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.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 71 i Stavanger kommune. Andelsnr. 156 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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 24.10.1975

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig og grøntareal

Plan 916, plan 733, plan 723 og plan 600

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

Klar for overtakelse. Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 650 000 (Prisantydning)

272 942 (Andel av fellesgjeld)

2 922 942 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 331 (Omkostninger totalt)

19 731 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 531 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 932 273 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 942 673 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 945 473 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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.

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.

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 kr 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

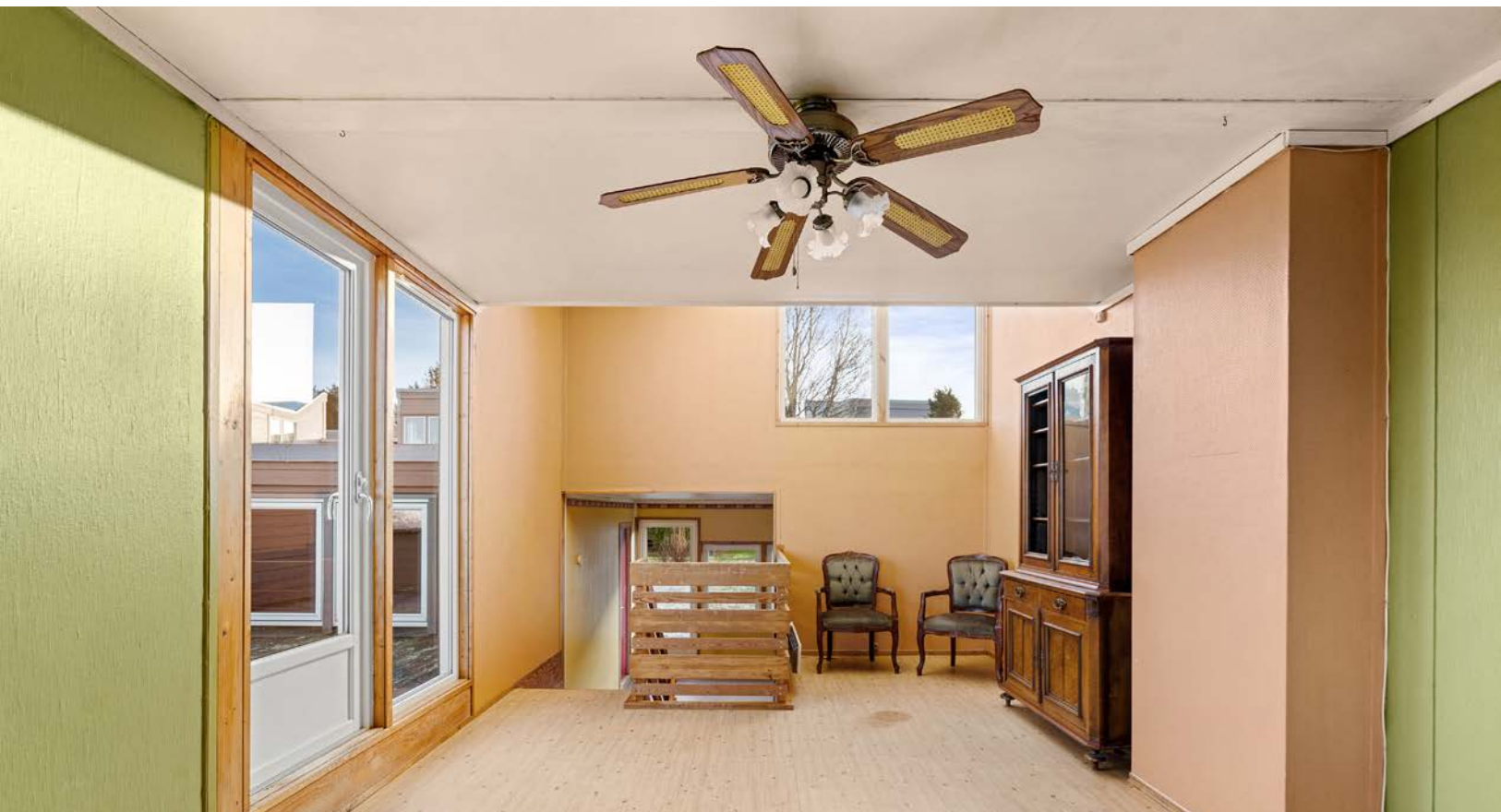
Salgsoppgavedato

02.01.2025





Stue 2. etasje



Stue 2. etasje m/utgang til takterasse









Trapperom



Kjøkken/allrom m/utgang til terrasse og hage



Terrasse og hage





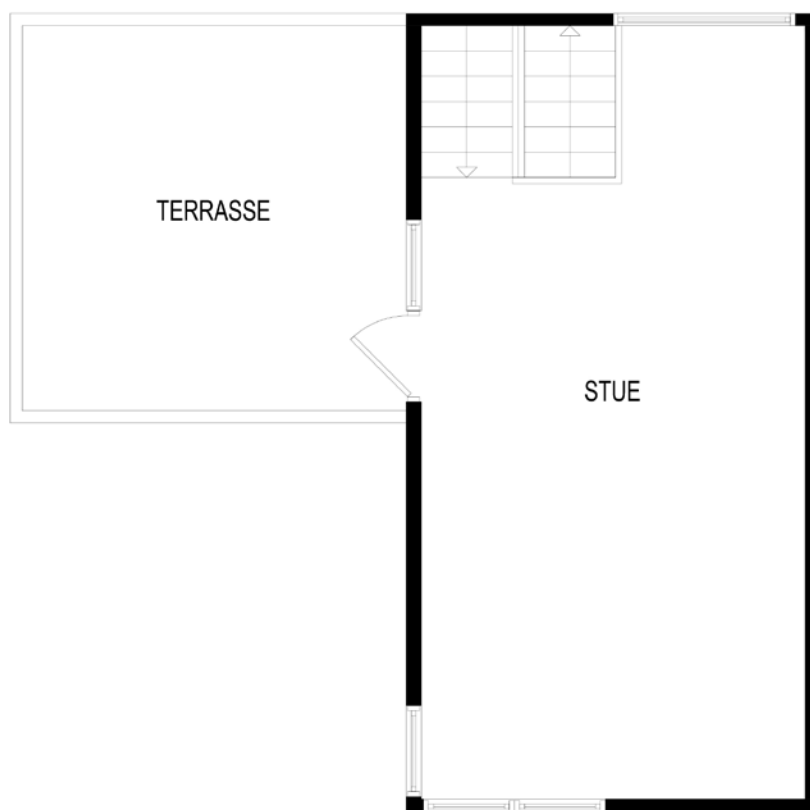


1. plan: Vindfang, gang, soverom, wc,
vaskerom, bad, bod.



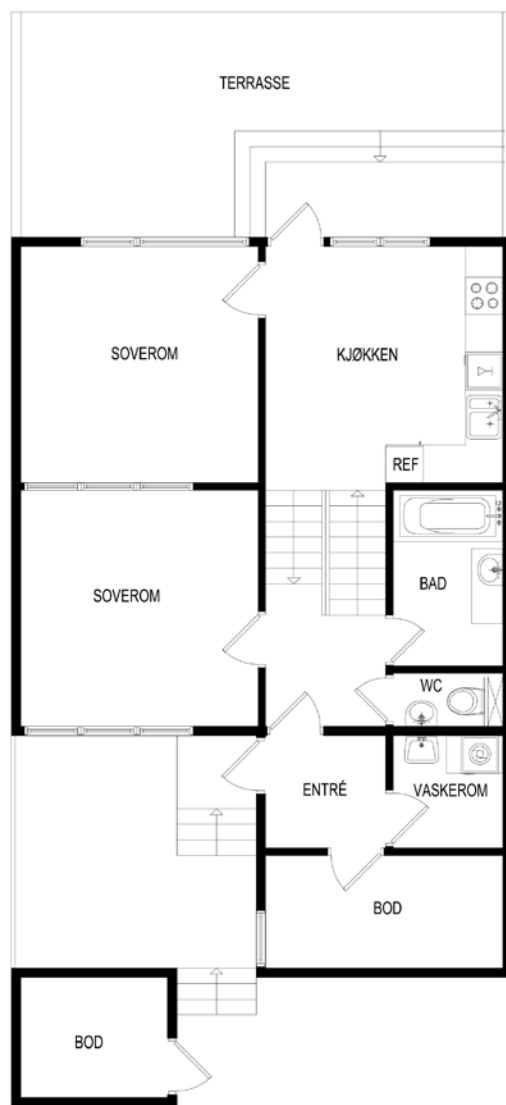






Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger (gammel)	
Oppdragsnr.	
1404240153	
Selger 1 navn	
Lise Mæland	
Gateadresse	
Åroliljastien 13	
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 checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1404240153

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Mæland	228dd9b1d28a91617a6d8ed 31f40f59cf8c4df15	02.01.2025 12:28:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240153

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Åroliljastien 13, 4021 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 25, bnr. 71

 Andelsnummer 156

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 16.12.2024

Oppdragsnr.: 12162-1573

Referansenummer: ON4387

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 6686



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Ikke valgt

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1975 fremstår som i original stand og med etterslep på normalt vedlikehold.

Boligen er underlagt Haugtussa Borettslag som ivaretar bygningen utvendig. Her fremstår den som i normal stand med enkelte avvik som fremkommer i rapporten. Innvendig er boligen original og har betydelig bruksslitasje på overflater, våtrom og kjøkken, noe som gjør at den fremstår som et renoveringsobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.
Nedløp i aluminium, ukjent alder.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt entrédør og balkongdører.
Balkong ut fra stue i 2. etasje, terrasse/hager ut fra kjøkkenet og steinbelagt uteplass ved inngangspartiet.
Entrétrapp i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

Vaskerom:

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malt tapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har strålelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 mm, relativt flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.
Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med wc og håndvask.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Bereder er ikke påvist i boligen.
Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen er fundamentert på søyler i betong.
Belegningsstein ved inngangsparti og hage på motsatt side.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

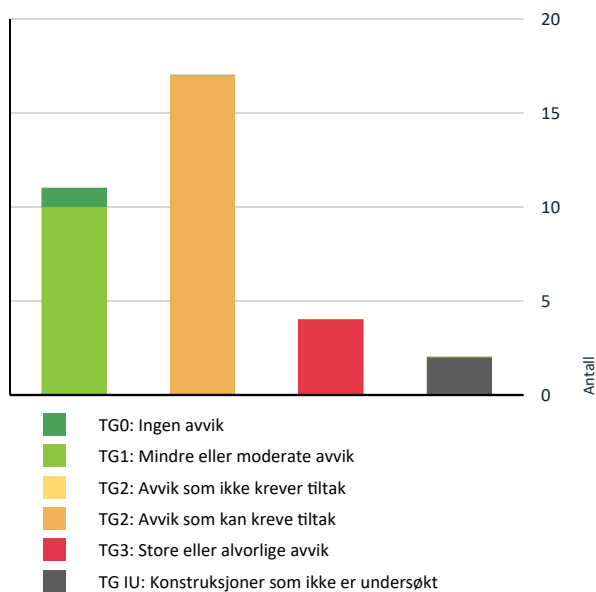
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

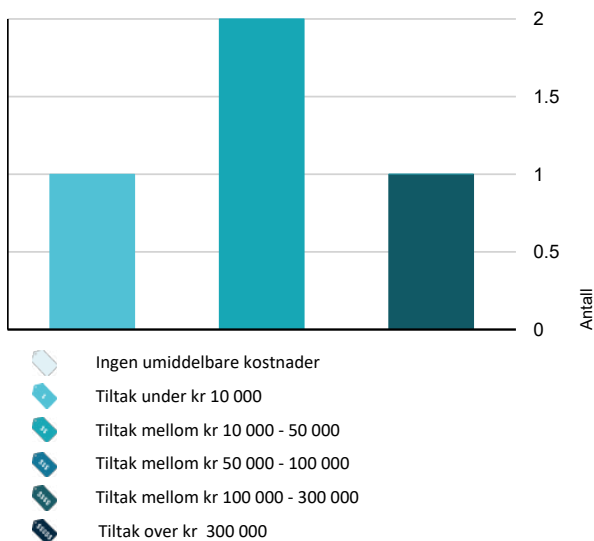
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1975

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er fra 1975 og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.



Tekking av nyere dato, alder er ikke kjent.



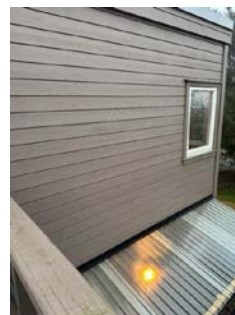
! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp i aluminium, ukjent alder.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Noe skråtak over kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Store deler av takkonstruksjonen har flat utførelse.

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



Nye vinduer er montert i originale karmen, dette er antatt for å tilpasse vinduer i denne type veggkonstruksjon.

TO 1 Dører

Bygningen har malt entrédør og balkongdører.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 2. etasje, terrasse/hager ut fra kjøkkenet og steinbelagt uteplass ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tredekke på balkong i 2. etasje er slitt og har begynnende råtedefekter i flere bord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskifting av tredekke for å unngå punkteringsskader på underliggende taktekkning over soverom.



Ved inngangspartiet.



Terrasse og hage.

Tilstandsrapport



Balkong ut fra stue.

TG 3 Utvendige trapper

Entrétrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fallhøyden er over 50 cm, da kreves rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er tildels sterkt slitte og det er også sporadiske skader i veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Bygget i sin helhet er originalt innvendig og står foran betydelig oppussing av alle overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppussing av boligen, må etasjeskiller kontrolleres og rettes etter behov.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Bygget er oppført på søyler med ventilert kryperom under.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bilde fra kryperom under kjøkkenet. Åpning under inngang, bad m.m., er ned til venstre i bilde.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stubbloftsplater og etasjeskillet i sin helhet bør kontrolleres ved oppussing av boligen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Ved oppgradering av boligen vil det være naturlig å skifte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket er malt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har strålelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 mm, relativt flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Overflater er fra byggeår og har betydelige slitasjer, men det er ikke registrert utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra tilstanden, vil det være naturlig med oppgradering av våtrommet i sin helhet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Det er ikke registrert utettheter i/ved sluk eller i belegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

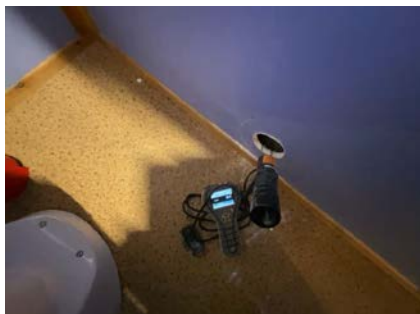
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet fremstår som originalt. Det er registrert lite/ikke fall på gulv, skader i flere gulvfliser og tapetserte vegger. Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller sluk. Ved tapping av vann i servanten, lekker det under denne.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra alder og registrerte avvik, er det påregnelig med renovering av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Originalt kjøkken med slitasje ut over normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av kjøkken vil være naturlig.

Tilstandsrapport



Enkelte skapdører er fjernet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekk fungerte ikke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må kontrolleres, eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TO 1U Varmtvannstank

Bereeder er ikke påvist i boligen.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Skjevt gjerde.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på søyler i betong.

TG 2 Terrengforhold

Belegningsstein ved inngangsparti og hage på motsatt side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hagegjerde er løst og har setninger i betongfundamentene og trestøttene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Retting og forsterking av fundamenter må påregnes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975.
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.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1975

Kommentar

EDR

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

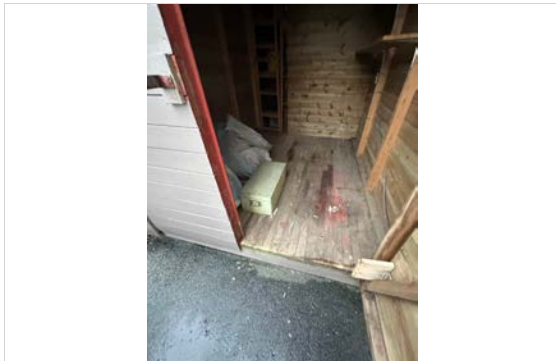
Vedlikehold

Bygget er fra 1975 og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Utvendig bod ved inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Enkel tredør med hengelås.

Bygget er originalt og har slitasje som normalt iht. alder. Døren har slitasje i hengsler som gjør den vanskelig å lukke. Påkostninger må påregnes.



Utvendig bod

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

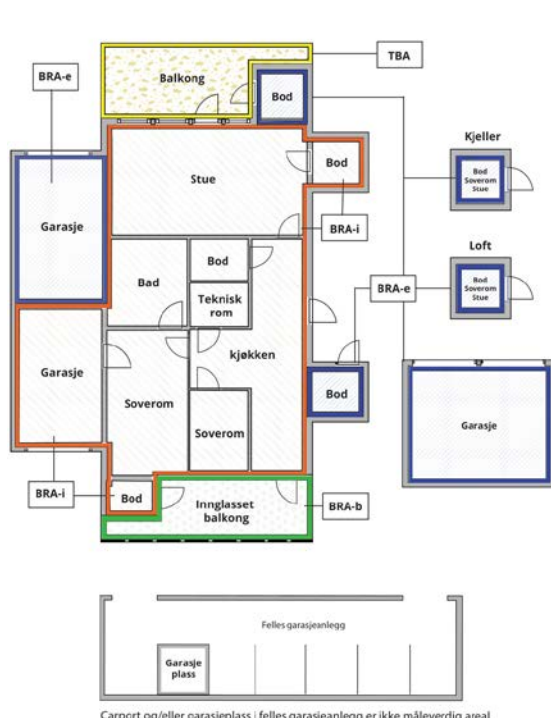
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	27			27	13
1. etasje	66			66	16
Krypkjeller					
SUM	93				29
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue		
1. etasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Bad , Toalettrom , Bod , Vaskerom		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

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)
Rekkehus	86	7
Bod	0	5

Kommentar

Rekkehus Kryperom under bygget er ikke målbart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Lise Mæland	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Åroliljastien 13

Hjemmelshaver

Haugtussa Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGTUSSA BORETTSLAGET	951826014			Mæland Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

156

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjensvoll i et etablert boligområde.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Det er registrert: Tatt i bruk (GAB)15/12-1975	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/ON4387>

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

TYPE V

TYPE V
FASE 1



3 ROM LEIEAREAL 78M²

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
27 MARS 1974

REV. 12/74:
- bad

REV. 11/74:
- kjøkken
- vaskerom

REV. 20/11/73:
- kjøkken
- bad
- plassering av
soppelkopp
- møblering

TEG. NR. 188700

F 210

1.11.72

TLF 23414

SIGURD BERGS ALLE 7

HJORTHØY

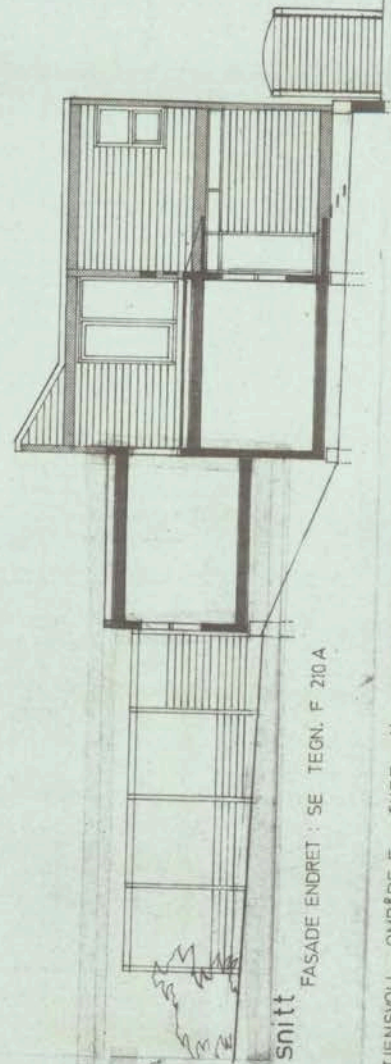
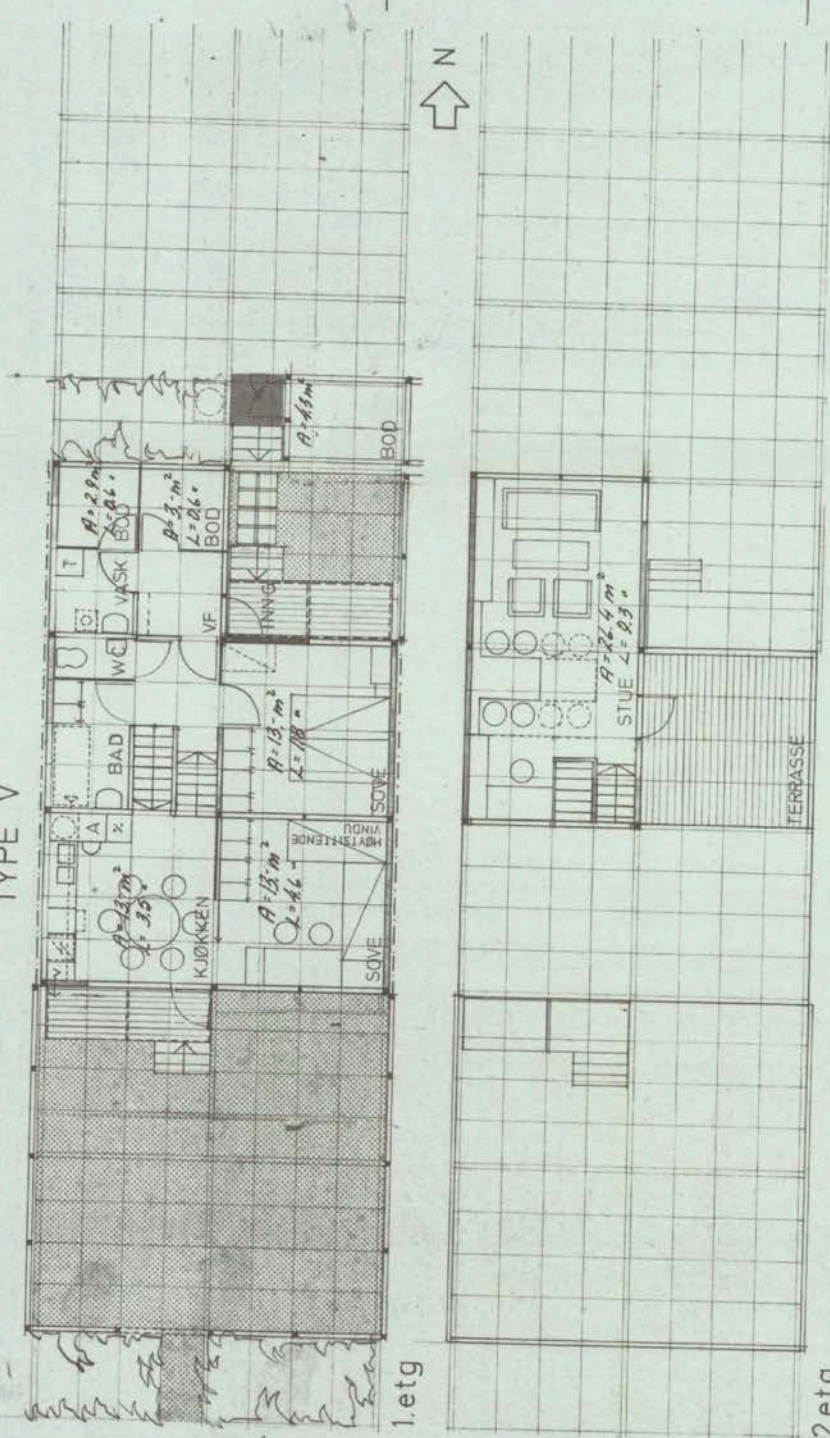
BRANTENBERG

MNAL BRANTENBERG

ARKITEKTERNE

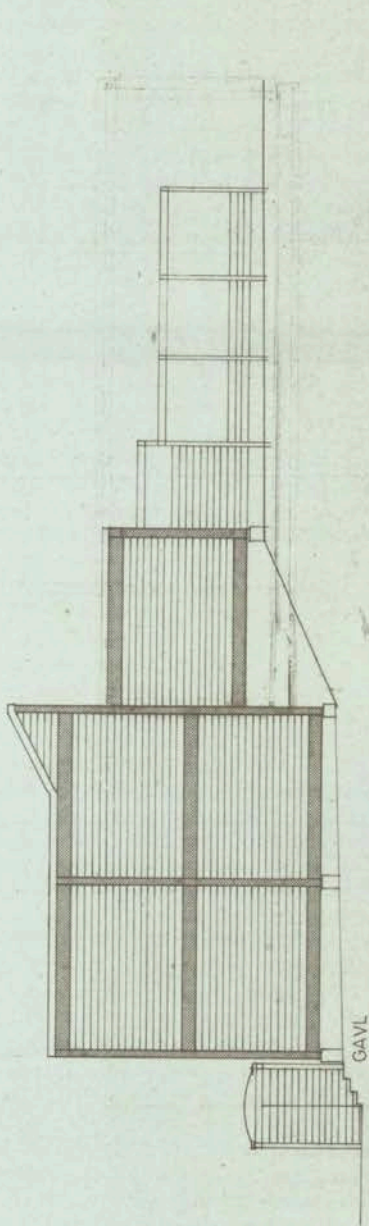
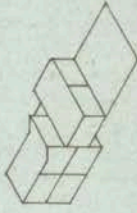
TYPE V

OMRÅDE F

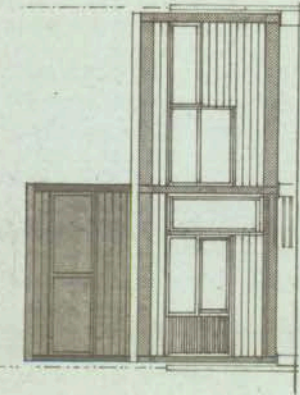


Snitt
FASADE ENDRET : SE TEGN. F 210 A

TYPE V
FASE 1



GAVL

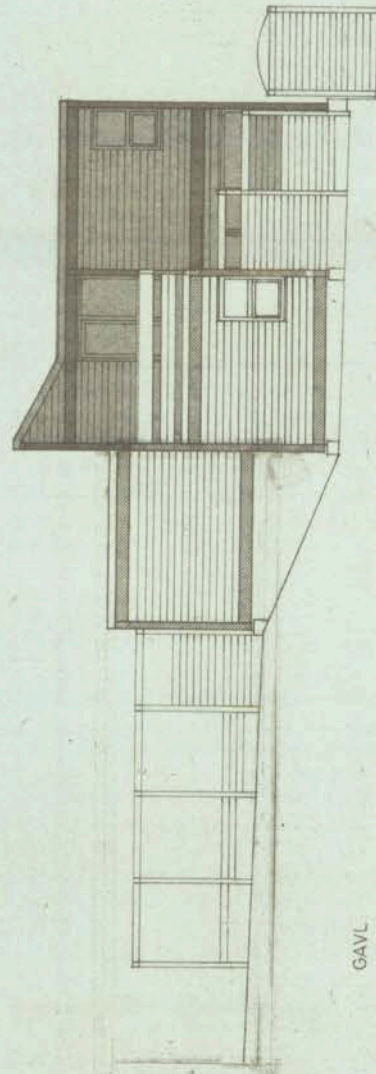


SYDFASADE



NORDFASADE

Rekverk
ikke inntegnet



GAVL

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
27. Mai 1974

REV 22.11.73:
- soveromsvindue
2 d vindue, 90x90

TEKN. NR. 188701

F 211

TJENSVOLL OMRÅDE F TYPE V ARKITEKTENE MNAL BRANTENBERG BRANTENBERG OG HIORTHØY SIGURD BERGS ALLE 7 TLF 23674 TRONDHEIM 1.11.72

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Åroliljastien 13, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/71/0/0

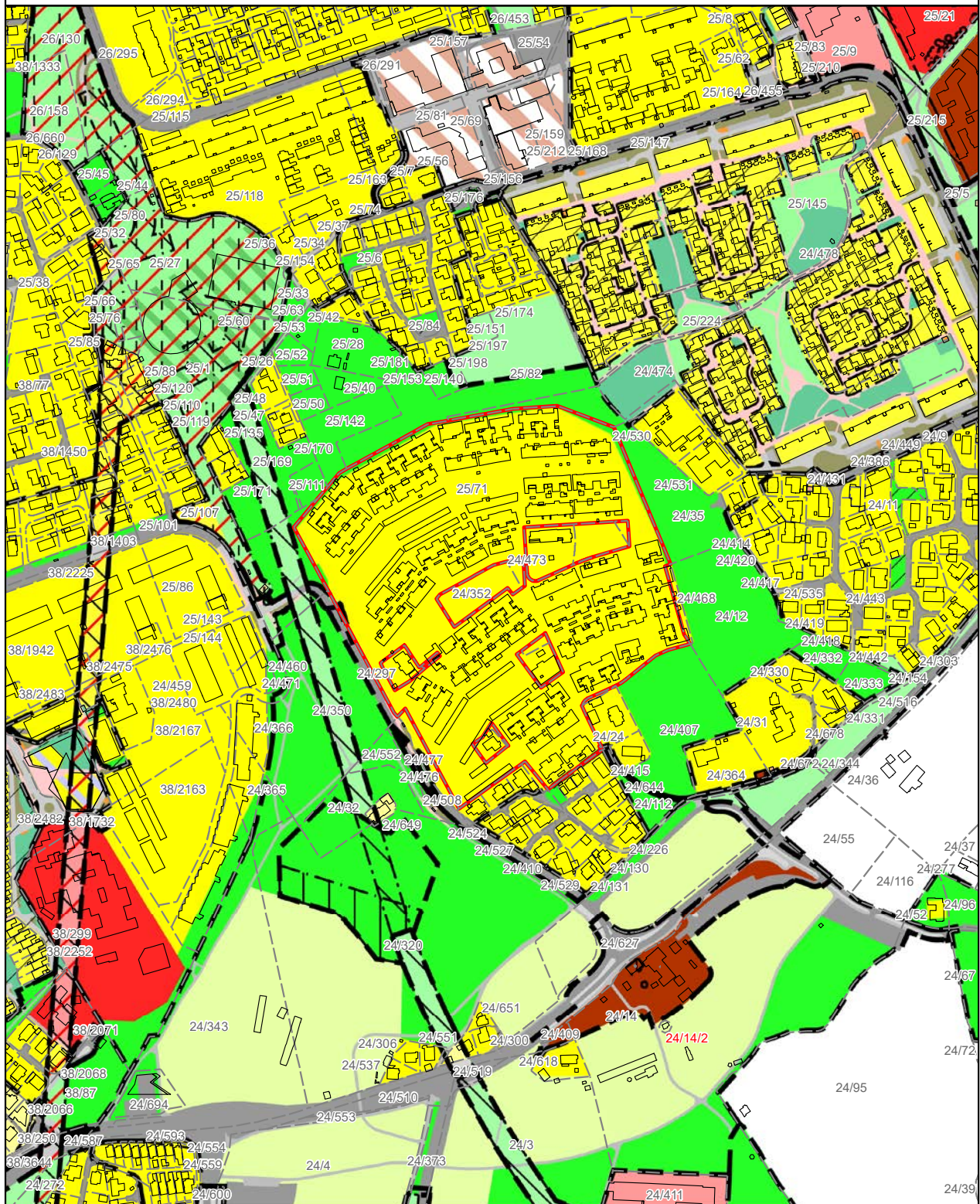
Dato: 2024-12-10

Målestokk: 1:5,000

Planident: 916,600

Krafttredelsesdato: 14.11.1980,27.7.1971

Stavanger
kommune



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 25, bnr. 71 Årolljastien 1-11

Borettslaget Naugtussa

9.5.74 sak 552-610

1. Attest fra byingeniøren.

24. oktober 1975

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 10.12.24 Side 1 av 2

Borettslaget Haugtussa	V ³ r ref.:	128/156
i roliljastien 13	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Lise MN land
Organisasjonsnr: 951 826 014	Andelsnr:	156

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 450

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

4 450

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 272 942 Gjeld siste ³ rsoppg.: 268 710Klient 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 10.12.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 10.12.2024: 75 441 570

Andel av saldo: 272 942

Fjorste termin/fjorste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

pt.rente

4: S^Nrskilte 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. 10.12.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 450
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	268 710	Andre inntekter:	1 775
Annen formue:	44 118	Utgifter:	11 223	

7: P³lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	58 900
Andelsnr:	156	Partialobligasjonsnr:	156

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:	S trm
Heis:	Nei	BOA	78
Parkeringstype:	Carport ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 10.12.24 Side 2 av 2

Borettslaget Haugtussa	V ³ r ref.:	128/156
i roliljastien 13	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Lise MNJ land
Organisasjonsnr: 951 826 014		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livslnyp standard:	Nei	Kategori:	3 - roms type V	P-rom	78
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storbym				
	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, erkl³ ring til styret underskrives
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Vaktmestertjeneste
- S³ nkeplikt p³ alle utvendige bygningsmessige oppf³ringer/endringer (tilbygg, terrasse, gjerde, tak, hytte/skur, drivhus, mur, varmepumpe m.m.)
- Gj³nr 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 kj³pper ved eierskifter. Kj³pper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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 oppfylder pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Innglasset balkong, veranda eller terrasse defineres som P-rom dersom arealet inngår i og brukes som en del av boligens øvrige oppholdsrom. Det vil si at den innebygde balkong eller terrassen ikke lenger fremstår som en balkong eller terrasse, men er et fullverdig P-roms areal. Andelseier vil bli belastet til enhver tid gjeldende m² pris for tilleggsbygg i de månedlige fellesutgiftene som er satt for P –og S-rom av styret i borettslaget. Disse vil dekke forsikring, kommunale avgifter, økning av bruksarealet samt vanlig utvendig vedlikehold.
- (9) Andelseier er selv ansvarlig for oppføring og vedlikehold av alle utvendige installasjoner/tiltak som ikke henger sammen med boligen eller er en del av den opprinnelige bygningsmassen. Alle slike installasjoner/tiltak skal være godkjent av borettslaget og hvis nødvendig også av Stavanger kommune. Andelseier er pliktig til å informere ny eier ved salg av andelen at vedlikehold på slike installasjoner/tiltak er andelseiers ansvar. Vedlikehold og renovasjon på slike installasjoner/tiltak dekkes ikke av borettslaget Haugtussa. Det vil ikke bli krevd ekstra husleie for slike installasjoner/tiltak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

6. Pålegg om slag og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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 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. 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 byggedokumentasjon 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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

John Hanssen Kolstad ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:

Espen Dyrland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Vedtak:

67 andelseiere deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

Totalt antall stemmer: 61

Blankt: 9

For: 49

Mot: 3

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for ett år

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

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

.

.

Vedtak:

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

Totalt antall stemmer: 59

Blankt: 3

For: 46

Mot: 10

2.2 Valg av styremedlem for to år

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

Vedtak:

Arnstein Even Brekk ble valgt som styremedlem for to år.

Totalt antall stemmer: 59

Blankt: 4

For: 54

Mot: 1

2.3 Valg av varamedlem for ett år

Valgkomitèens foreslår Stig Nesse som varamedlem for ett år

Vedtak:

Stig Nesse ble valgt som varamedlem for ett år.

Totalt antall stemmer: 59

Blankt: 4

For: 51

Mot: 4

2.4 Valg av nytt medlem til valgkomitèen

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

Vedtak:

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

Etter dette består styret av:

Styreleder: John Hanssen Kolstad valgt for 1 år i 2024
Styremedlem, Styremedlem: Anton Bjorland, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Astrid Elisabet Tveitaskog, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Andreas Borge Hamsø, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Arnstein Even Brekk, valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Stig Nesse, valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Harald Pedersen, valgt for 1 år i 2024

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Haugtussa

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nabolagsprofil

Åroliljastien 13 - Nabolaget Haugtussa østre/Jernaldergården - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gangarstien Linje 4, N85	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 4.1 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.) 373 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 385 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 362 elever, 23 klasser	23 min 1.7 km
Gosen skole (8-10 kl.) 353 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	18 min 1.4 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	18 min 1.4 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	24 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

P-Siddis	14 min
Forum P-hus	18 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

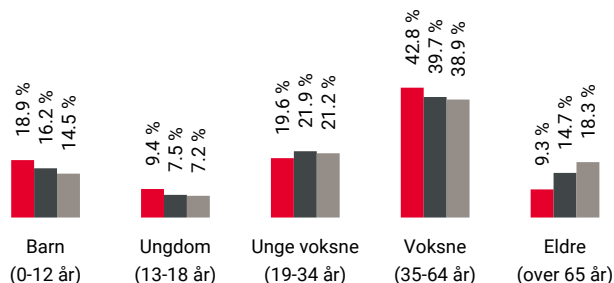
Veldig trygt 79/100



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	1 min 0.1 km
Satelitten barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Madlamark PostNord	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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	3 min	0.2 km
	Litle ullandhaug balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	MOVA Tjensvoll	8 min	
	SATS Madla	22 min	

Boligmasse



69% enebolig
31% annet

«Kule hus og godt nabolag for ungene :-»

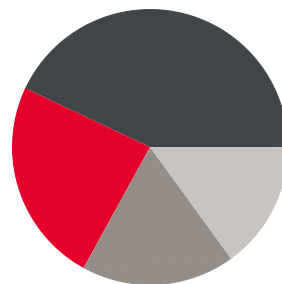
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Madla	22 min
	Apotek 1 Hjorten Stavanger	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

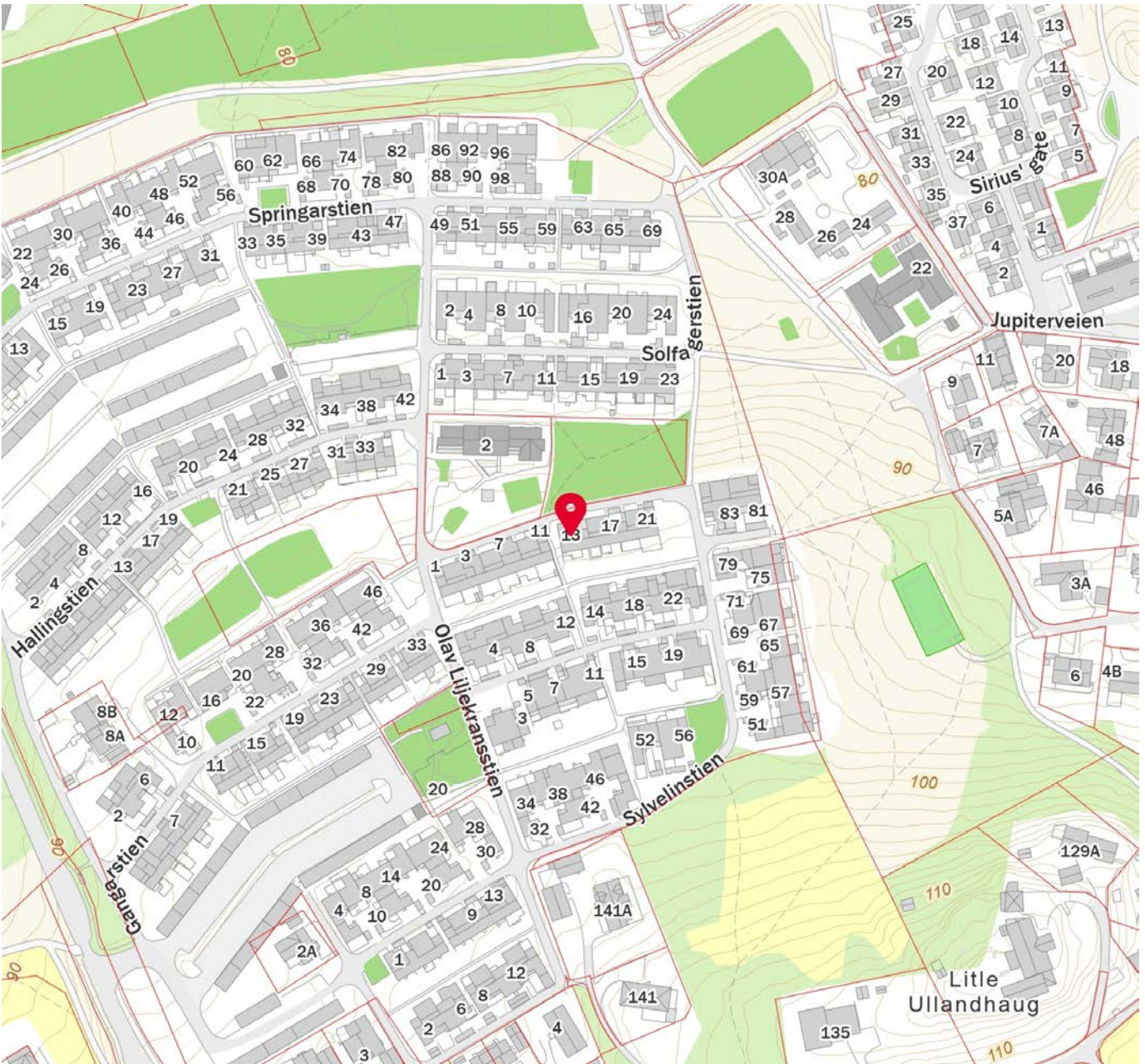


0% 43%

Haugtussa østre/Jernaldergården
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



 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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsgjøring 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

HELP
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 salgsoppgraden. 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 boligselgerforsikringselskap. 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åroliljastien 13
4021 STAVANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer VærstadTelefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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