

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Hustuftene 27 B, 4041 HAFRSFJORD
 STAVANGER kommune
 gnr. 38, bnr. 2321
 Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 30.06.2025

Oppdragsnr.: 11250-1713

Referansenummer: UN1400

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 008181



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1975 i 2. etasje og loft. Bygget er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

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

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal elde og slitasje.
Utgang til balkong fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er etablert radon avtrekk i kjeller.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet er oppusset i ca. 2016, opplyst av eier.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall er målt til 35 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt under fliser ved sluk. Tettesjikt ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med flis.
Vinylbelegg som ligger under fliser er antatt å være eldre.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjdører.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, denne er innebygd i kjøkkeninnredning og ikke synlig.
Elektrisk anlegg av standard utførelse.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

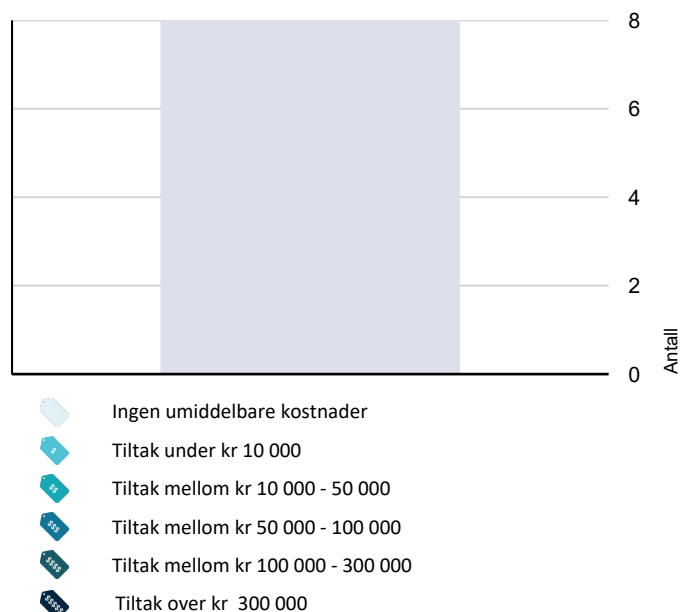
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på badetrom fra byggeår. Vinduer med varierende alder; fra ca. år 2000-2021.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører har normal elde og slitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og 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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er etablert radon avtrekk i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er oppusset i ca. 2016, opplyst av eier.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Nedre del av plater i dusj har skader og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall er målt til 35 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke elastisk fuge i overgang mellom gulv/vegg. Fuge har ulik bredde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i overgang gulv/vegg kan oppstå, da det ikke er noe elastisk overgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt under fliser ved sluk. Tettesjikt ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med flis.

Vinylbelegg som ligger under fliser er antatt å være eldre.

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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist oppsvelling i benkeplate bak platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring kan bli nødvendig på sikt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, denne er innebygd i kjøkkeninnredning og ikke synlig.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av standard utførelse.

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

Tilstandsrapport

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?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se egenerklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

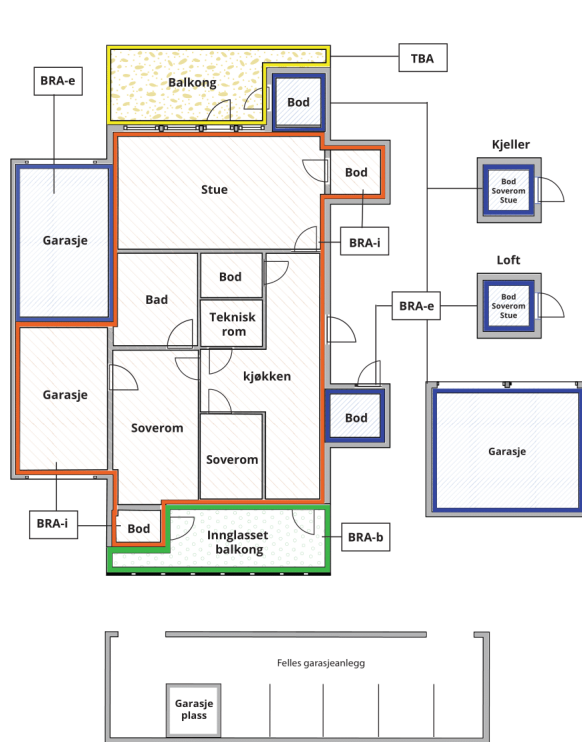
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	32			32	5
Kjeller		3		3	
Loft	17			17	
SUM	49	3			5
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	49	0

Kommentar

Leilighet

I tillegg kommer boder i kjeller på til sammen 3 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Gaute Furenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2321		0	6523.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hustuftene 27 B

Hjemmelshaver

Tuftene Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TUFTENE BORETTSLAGET	952613367			Furenes Gaute

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Madlamark i Stavanger kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		11.12.1970	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse		13.12.1974	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/UN1400>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250077
Adresse	Hustuftene 27B		
Postnr.	4041	Sted	HAFRSFJORD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring	Polise/avtalensr	SP0000562663
Selger 1 Fornavn	Gaute	Etternavn	Furenes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble pusset opp av noen tidligere eiere. I følge tidligere eier (ikke de som eide boligen ved oppussing) ble dette gjort rundt 2016/2017.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Uvisst. Informasjon hentet fra egenerklæring utført av tidligere eier.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke relevant.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vagle maskin (med mulig underleverandør)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppgradert rør og drenering i regi av borettslaget i 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har ved et fåtall anledninger sett ett sølvkre i leiligheten. Det har aldri vært mer enn ett om gangen, og har kun skjedd tre/fire ganger i løpet av de tre årene jeg har bodd her. Jeg har derfor aldri ansett dette som sjenerende.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Tak: BK-bygg. Malingsarbeid: Rogaland H&M Service AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak ble byttet i regi av borettslaget i 2021. Alt utvendig (mur/kledning/trapp) ble malt i juni 2025, i regi av borettslaget.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn E-tech Elektro Installasjon AS; Brødrene Lie Ventilasjon; Feltek AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringsskap ble montert i regi av borettslaget i 2021; arbeid utført av E-tech Elektro Installasjon AS.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning ble montert i alle boliger i regi av borettslaget i 2023; arbeid utført av Brødrene Lie Ventilasjon.
Lagt opp ny dobbel stikkontakt i stue i 2023; arbeid utført av Feltek AS.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæring er tilgjengelig for alt elektrisk arbeid.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontroll av ekspansjonskar i vaskekjeller utført i 2024.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er tilgang på ladere på parkeringsplassen til borettslaget.
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det har blitt gjennomført radonmålinger i regi av borettslaget i løpet av de siste årene. Radonvifter har blitt installert hvor det har vært nødvendig (ikke nødvendig i salgsobjekt).

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tuftene borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Styret innkaller til ordinær generalforsamling,

Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 i bomberommet i Tuftene borettslag

SAKSLISTE

1. Konstituering

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

2. Regnskap 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap

3. Orienteringssaker - Informasjon fra styret

- 3.1. Informasjon fra styret

4. Godtgjørelser

- 4.1 Godtgjørelse til styret (Tas etter pkt.5.3)

5. Innkomne saker

Forslagstillere: (Grethe Tangen, Gitte Garborg, Kine Lyse og Turid Torbergsen)

- 5.1 Felleskostnader
- 5.2 Renovering
- 5.3 Styrehonorar
- 5.4 Grøntområder
- 5.5 Parkeringsplasser
- 5.6 Brannstiger
- 5.7 Kommunikasjon

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlem
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Hafslund 03.03.2025

Bjørn Nilsen
leder

123 Borettslaget Tuftene

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 852 212	2 451 072	3 212 202
Leieinntekt garasje		17 400	19 800	24 000
Tilskudd	1	0	24 000	0
Lading el-bil		15 456	15 584	16 000
Sum inntekter		2 885 068	2 510 456	3 252 202
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	182 560	193 970	171 500
Avskrivninger	8	47 205	47 205	0
Forretningsførerhonorar		97 440	92 976	102 500
Tilleggstjenester forretningsfører		20 524	63 455	5 100
Revisjonshonorar	3	15 319	8 820	10 100
Vaktmestertjenester		49 680	47 400	52 000
Drift og vedlikehold	4	358 746	119 851	1 512 400
TV og/eller internett		272 482	259 974	280 000
Renovering	5	0	4 942 556	0
Forsikringer		179 858	159 355	215 200
Kommunale avgifter		379 002	333 524	433 600
Energi/strøm		63 719	72 817	60 000
Kontingent Boligbyggelag		12 000	12 000	14 000
Administrasjonskostnader	6	69 014	247 566	67 200
Sum kostnader		1 747 549	6 601 469	2 923 600
Driftsresultat		1 137 520	-4 091 013	328 602
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 609	17 338	5 000
Rentekostnader		873 884	693 506	883 200
Netto finanskostnader		864 275	676 168	878 200
Resultat	7	273 245	-4 767 182	-549 598

123 Borettslaget Tuftene

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	8	190 637	190 637
Bygninger	8	4 362 797	4 362 797
Andre driftsmidler	8	0	47 205
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 553 434	4 600 639
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 510	10 106
Forskuddsbetalte kostnader		353 268	327 104
Andre fordringer		0	55 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		256 117	108 628
Sum omløpsmidler		639 894	500 838
SUM EIENDELER		5 193 328	5 101 477

123 Borettslaget Tuftene

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		-12 969 092	-13 242 337
Sum egenkapital	9	-12 965 092	-13 238 337
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	2 231 332	2 364 775
Pant- og gjeldsbrev lån	10	14 295 255	14 495 177
Borettsinnskudd		1 330 000	1 330 000
Sum langsiktig gjeld		17 856 587	18 189 952
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 370	10 559
Leverandørgjeld		226 983	92 512
Påløpne renter		35 431	37 164
Annen kortsiktig gjeld		26 049	9 627
Sum kortsiktig gjeld		301 833	149 862
Sum gjeld		18 158 420	18 339 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 193 328	5 101 477

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Nilsen
Styreleder

Alice Dahle
Styremedlem

Thomas Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Offentlig tilskudd fra Enova	0	8 000
Offentlig tilskudd fra Stavanger Kommune	0	16 000
Sum tilskudd	0	24 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	23 970
Sum personalkostnader	182 560	193 970

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	3 996	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	255 728	32 056
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 601	20 370
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 976	19 847
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	27 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	71 444	19 332
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 245
Sum	358 746	119 851

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Balansert ventilasjon	0	4 942 556
Sum kostnader	0	4 942 556

Note 6 - Administrasjonskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Administrasjonskostnader	69 014	247 566

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	273 245	-4 767 182
Opptak av lån	0	28 700 000
Avdrag på lån	-333 364	-24 458 617
Tilbakeføring av avskrivning	47 205	47 205
Endring disponible midler	-12 914	-478 594
Omløpsmidler	639 894	500 838
Kortsiktig gjeld	301 833	149 862
Disponible midler	338 062	350 976

Note 8 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Redskapsbod	Uteplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	236 025	4 254 363	190 637	47 690	60 744
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	236 025	4 254 363	190 637	47 690	60 744
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	236 025	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 254 363	190 637	47 690	60 744
Årets avskrivninger :	47 205	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	1974	1974	2011	2011
Antatt levetid i år :	5				

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	4 000	0	4 000
Egenkapital	-12 969 092	273 245	-13 242 337
Sum Egenkapital	-12 965 092	273 245	-13 238 337

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1972. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	16367331732	135603132
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2013
Rentesats:	5.49 %	2.879 %
Betingelser:		Fastrente 2,879% i 20 år, til 30.06.2033
Beregnet innfridd:	30.06.2053	30.01.2038
Opprinnelig lånebeløp:	14 600 000	3 035 000
Lånesaldo 01.01:	14 495 177	2 364 775
Avdrag i perioden:	199 921	133 443
Lånesaldo 31.12:	14 295 255	2 231 332
Saldo 5 år frem i tid:	13 094 205	1 503 484

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 17 856 587 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 4 553 434. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tuftene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tuftene

Styreleder	Bjørn Nilsen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Thomas Jakobsen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Alice Dahle (sign.)	22.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tuftene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tuftene som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-24 15:14:55 UTC



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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt

Donnerstag, 14. April 2011 10:00

3. Orienteringssaker - Informasjon fra styret

3.1. Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tuftene:

Borettslaget Tuftene ligger i Stavanger kommune og består av 40 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 952613367. Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Bjørn Nilsen
Styremedlem, Thomas Jakobsen
Styremedlem, Alice Dahle
Varamedlem, Ine Holand
Varamedlem, Johan Mohr

Møtevirksomhet: I løpet av perioden har det blitt avholdt 8 styremøter, der styret har behandlet en rekke saker av betydning for borettslaget. Totalt har 45 protokollførte saker blitt grundig gjennomgått og behandlet i løpet av disse møtene. I tillegg er det avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Arrangementer:

I løpet av denne perioden har det også vært avholdt dugnader, hvor beboere har samlet seg for å bidra til fellesskapet og sørge for at vårt borettslag forblir et trivelig sted å bo. Styret ønsker å takke alle som har deltatt på dugnadene. Deres innsats er uvurderlig, og det er gjennom slike samarbeid at vi oppnår et godt vedlikeholdt og trivelig bomiljø.

Salg av andeler:

I løpet av denne perioden har en andel blitt solgt, og to andeler har blitt overført til nye eiere.

Vi ønsker de nye eierne varmt velkommen til fellesskapet vårt og håper de vil trives og føle seg hjemme her.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker/aktiviteter i perioden:

HMS - Internkontroll gjennomført i henhold til plan og krav.
HMS - Egenkontrollskjema distribuert til alle beboere; egenkontroll utført i 32 leiligheter.
HMS - Ny radonmåling gjennomført i to A-leiligheter for å evaluere effekten av tiltak.
HMS - Liste med kontrollaktiviteter revidert og oppdatert.
HMS - Risikoanalysen revidert og oppdatert.

Mal for montering av varmepumpe er etablert, og avtale inngått med AC Senteret.
Kollektivt brannvarslingssystem er installert i alle leiligheter.
Brannslukningsapparater erstattet med nye enheter.
Kontroll av ventilasjonsaggregat og filterbyte utført i samtlige leiligheter.
Installert radonvifte i kjellernedgangen (den fjerde i rekken).

Kartlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov er fullført for 70 % av bygningsmassen.

Ny serviceavtale for årlig kontroll av ekspansjonskar og trykkreduksjonsventil inngått.
Ny fiberaksess-avtale for TV og internett signert med Altibox, oppstart 01.10.2025.

Deltakelse i styremøter og årsmøte i Velforeningen.

Utarbeidet forslag til ny nettløsning til bomberommet (Altibox).
Dugnader er arrangert og gjennomført.
Oppfølging og bistand til vaktmester i forbindelse med kontroll av bygningsmassen.

Økonomi:

Styret måtte heve felleskostnadene med 6,5% i perioden for å få budsjettet i balanse. Denne økningen var nødvendig for å sikre at vi kunne opprettholde en sunn økonomisk drift av borettslaget, og fortsette å tilby de tjenestene og vedlikeholdsoppgavene som er nødvendige for å opprettholde et trivelig bomiljø.

Hovedgrunnene til økning av felleskostnadene er som følger:

Boligmassen i borettslaget er eldre enn 50 år, og vi står overfor økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette er nødvendig for å sikre at våre hjem forblir trygge, komfortable og i god stand. Styret har lagt inn årlige avsetninger for å sikre midler som kan dekke deler av det fremtidige vedlikeholdet.

Nye krav til energieffektivisering vil også legge press på felleskostnadene. Investeringer i bærekraftige og energieffektive løsninger er viktige for å redusere borettslagets miljøpåvirkning på lang sikt. Disse kravene legges inn i vedlikeholdsplanen.

De årlige økningene i forsikringspremien legger økt press på felleskostnadene. Styret har aktivt undersøkt markedet for å innhente alternative tilbud på forsikring. Dessverre møter vi motvilje fra flere forsikringsselskaper – noen avstår fra å gi tilbud, mens andre tilbyr forsikringer til rimelig høye priser. Styret ønsker derfor å få en bedre forståelse av hvilke tiltak som bør gjennomføres fremover for å gjøre laget mer attraktivt for forsikringsleverandører og redusere fremtidige kostnader.

Kommunale avgifter øker hvert år og legger stadig større press på felleskostnadene. Det har vært diskutert om det vil lønne seg å installere vannmålere på hovedvanninntaket, men usikkerheten rundt dette er stor. Mange faktorer kan ikke tallfestes basert på dagens informasjon, og en slik løsning vil dessuten skape utfordringer knyttet til fordeling av kostnadene.

Flere tidligere prosjekter bærer preg av å være ufullstendig gjennomført, noe som har resultert i unødvendige kostnadsøkninger. Styret jobber aktivt og målrettet for å snu utviklingen og sikre en mer effektiv og kostnadseffektiv gjennomføring av fremtidige prosjekter.

Etter en grundig gjennomgang av budsjettet og løpende utgifter har styret konstatert at borettslaget for øyeblikket har begrensede disponible midler. Situasjonen forventes imidlertid å bedre seg gradvis i løpet av 2025. På lengre sikt ser de økonomiske utsiktene lysere ut.

Styret har klart å navigere gjennom en krevende økonomisk periode ved å sette tydelige prioriteringer og iverksette nødvendige tiltak. Styret vil fortsette å overvåke kostnadene nøye og sikre at lagets tjenesteleverandører fortsetter å levere merverdi for vårt fellesskap.

Borettslaget betjener et fastrente lån gjennom Husbanken og et lån med flytende rente gjennom DNB Boligkreditt.

Lånet fra Husbanken sikrer stabilitet med fast rente, som gir forutsigbare betalinger over tid. På den annen side tilbyr lånet fra DNB større fleksibilitet, men renten kan variere i takt med markedets utvikling.

Styret har i perioden fremforhandlet en bedre rente på DNB-lånet. Lånet har nå en rente på 5,49% og er nedbetalt i 2053. Restgjeld per 15. januar 2025 er: **kr 14.295.255,-**

Lånet gjennom Husbanken har en rente på 2,87% og er nedbetalt i 2038. Restgjeld per 15. januar 2025 er: **kr 2.231.332,-**

Borettslaget har følgende signerte kontrakter:

Leverandør	Oppstart	Varighet	Kostnad per måned/andel
Telia TV & internett (oppsagt)	01.05.2020	65 mnd.	kr 583
Altibox TV & Internett	01.10.2025	60 mnd.	Kr 79
Sfty brannvarsling	01.01.2025	60 mnd.	kr 130
Rogaland Parkering	15.11.2021	Løpende	kr 23
IF skadeforsikring	01.01.2022	Løpende	kr 441
Charge 365	23.01.2020	Løpende	kr 0
Bate - forretningsfører	01.01.2019	Løpende	kr 213
Bate - BevarHMS	01.01.2019	Løpende	kr 11
Anticimex - Skadedyr	01.01.2019	Løpende	kr 7
Rørlegger Gunnar Larsen	01.12.2024	Løpende	kr 31
Br. Lie - Ventilasjon	01.05.2024	Løpende	kr 99
Bate - Vaktmester	01.11.2022	Løpende	kr 109

HMS-arbeid:

Borettslaget utfører kontrolloppgaver knyttet til HMS slik som lover og forskrifter krever. Styret har fått på plass gode HMS-rutiner og oppdaterer HMS-håndboken regelmessig. Håndboken beskriver rutiner, roller og ansvar innenfor HMS, og hva som er borettslagets strategi for å håndtere risikoer. Håndboken er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Kontrolloppgavene er lagt inn i BevarHMS som er verktøyet for oppfølging av tidsfrister. BevarHMS benyttes også av vaktmesterne for logging av utførte oppgaver.

Det har i perioden ikke blitt rapportert skade på personell som utfører arbeid for borettslaget. Under fjerningen av de gamle røykvarslerne ble det imidlertid avdekket et alvorlig avvik: Seks leiligheter hadde varslene som manglet batteri.

Styrets planer fremover:

Vedlikeholdsplanen

Etter en grundigere gjennomgang av bygningsmassen har det blitt klart at kartleggingen av fremtidig vedlikehold er utfordrende på grunn av manglende dokumentasjon av tidligere utførte vedlikeholdsarbeider.

Styret vil fortsette kartleggingen i neste periode med mål om å oppnå en helhetlig oversikt over både kortsiktige og langsiktige vedlikeholdsbehov. I tillegg vil styret søke bistand til å kapitalisere vedlikeholdskostnadene, det vil si å få en tydelig oversikt over hvilke utgifter som er knyttet til de planlagte tiltakene.

Som en del av kartleggingsprosessen ønsker styret en tettere dialog med beboerne. Det vil bli arrangert informasjonsmøter hvor beboerne kan dele sine synspunkter og bidra med innspill som kan forme en mer robust vedlikeholdsplan. På disse møtene vil styret også gi detaljert informasjon om planlagte vedlikeholdsaktiviteter, inkludert formål, kostnadsestimer, tidslinjer og hvordan tiltakene vil påvirke felleskostnadene.

Når den oppdaterte vedlikeholdsplanen er ferdigstilt, forplikter styret seg til å følge opp gjennomføringen av de identifiserte vedlikeholdsoppgavene i tråd med en godkjent tidsplan.

Uteområdet

Styret ønsker å etablere en vedlikeholdsplan for uteområdene som sikrer systematisk og årlig oppfølging. Erfaring viser at uteområdene forfaller raskt dersom vedlikehold ikke gjennomføres jevnlig, og styret ser behovet for en langsiktig plan som forebygger forfall og opprettholder områdenes kvalitet over tid.

Maleprosjekt

Prosjektet har oppstart i mai (værvhengig). Styret vil aktivt bistå og følge opp det innleide malerfirmaet for å sikre en effektiv gjennomføring. Før arbeidet kan begynne, må alle betongvegger klargjøres for maling, hvilket innebærer at all vegetasjon og vekster må fjernes fra veggene.

Serviceavtaler

Styret vil aktivt samarbeide med og følge opp firmaene som gjennomfører den årlige kontrollen av ventilasjonsanleggene i leilighetene og ekspansjonskarene i vaskekjellerne. Målet er å sikre en effektiv og problemfri gjennomføring av disse kontrollene.

Renovasjon

De nye kravene fra kommunen for avfallssortering innebærer utfordringer for lagets avfallshåndtering. Styret vil jobbe for en helhetlig løsning som både imøtekommer kommunens krav og ivaretar borettslagets ønske om å fremme bærekraftig utvikling på dette området.

Ny TV og internett leverandør

Styret vil sørge for at Altibox får enkel og effektiv tilgang til leilighetene for installasjonsarbeidet. Den nye fiberløsningen vil også bli etablert i bomberommet.

Etter at Altibox har installert nye rutere i leilighetene, må røykvarslerne kobles til det nye nettverket. Styret vil arbeide for at denne omkoblingen kan gjennomføres samtidig med installasjonen av de nye ruterne, for å sikre en smidig prosess.

Roller

Styret har i flere år arbeidet med å tydeliggjøre roller og ansvar, og har dermed opparbeidet verdifull erfaring for å sikre et effektivt styrearbeid. Målet er å utvikle et enda tettere samarbeid i styret ved å endre rollene, slik at vi går fra å arbeide som individualister til å fungere som et mer sammensveiset team. Dette vil både gjøre det lettere å spre kompetansen blant styremedlemmene og styrke kommunikasjonen ut mot beboerne på en mer helhetlig måte.

Forsikringsavtale:

Borettslaget Tuftene er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562663. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboere må selv sørge for å ha innboforsikring.

4. Godtgjørelser

4.1 Godtgjørelse til styret

Styret har tatt på seg oppgaver som går langt utover det som normalt omfattes av styrets driftsoppgaver. Disse oppgavene har bidratt til en mer effektiv og kostnadsbesparende drift av borettslaget. Etter en grundig vurdering og interne drøftelser har styret enstemmig konkludert med at det er rimelig å tildele honorar til de styremedlemmene som har hatt faste oppgaver.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse settes til kr 150.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innkomne saker

5.1 Felleskostnader

De tre siste årene har felleskostnaden økt med nærmere tre tusen kroner pr. måned. Den 31. desember 2021 var kostnadene kr 3735 og fra januar 2025 er de på kr 6622. Dette er en særdeles kraftig økning.

Vi savner et mer detaljert beregningsgrunnlag for økningen og fordelingsnøkkel.

Felleskostnadene ligger langt over det som er vanlig for tilsvarende leiligheter i området, og kan påvirke prisen i negativ retning ved salg av leiligheten.

Forslag til vedtak

Vi ber styret om et grundig og detaljert beregningsgrunnlag-slik at årsaken til den kraftige økningen kommer tydelig fram. I tillegg ønsker vi fordelingsnøkkel og hvor mye som settes av til framtidig renovering.

Styrets kommentar: For å forstå kostnadsutviklingen må man se tilbake på tidspunktet for låneopptaket til rehabiliteringen, da vi hadde en periode med null rente. Da nåværende styreleder overtok ansvaret for borettslaget, viste det seg at felleskostnadene ikke var justert i forbindelse med låneopptaket. Kort tid etter justeringen begynte renten å stige. Overgangen fra nullrente til dagens rente på over 5 % har ført til en betydelig økning i utgiftene knyttet til lånet.

I samme periode har vi også opplevd en kraftig inflasjon, som har ført til økte kostnader for varer og tjenester som borettslaget benytter. I tillegg har økte kommunale avgifter, forsikringskostnader og strømpriser bidratt til økte utgifter.

Alle disse kostnadene fremgår tydelig i borettslagets årsregnskap.

Når det gjelder fordeling av de årlige kostnadsøkningene, har disse blitt kommunisert via borettslagets Facebook-side og e-post til beboerne.

Beregningsgrunnlaget for de ulike kostnadene er en del av budsjettplanen og er styrets dokument. Det er kun regnskapet som tas på generalforsamlingen.

Det er ikke korrekt at felleskostnadene ligger langt over det som er normalt for området. For en rettferdig sammenligning må man se på borettslag som befinner seg i samme situasjon som oss. Borettslaget vårt er 50 år gammelt, og det er ikke gjort avsetninger for fremtidig vedlikehold, noe som bidrar til økte kostnader.

Det er heller ikke riktig at felleskostnadene har en negativ effekt ved salg. Faktisk er det slik at lave felleskostnader i et eldre borettslag kan føre til at bankene stiller strengere krav til finansiering, noe som kan gjøre det vanskeligere å selge boligen. Lave felleskostnader kan indikere at borettslaget har betydelig utestående vedlikehold, noe som igjen kan føre til uforutsigbare og plutselige kostnadsøkninger i fremtiden.

Felleskostnadene fordeles blant andelene etter en fordelingsnøkkel som ble fastsatt ved innflytting i 1974. Fordelingen er basert på leilighetens størrelse.

Fordelingsnøkkel for felleskostnader per leilighetstype for januar 2025:

- A-leilighet: kr 6685
- B-leilighet: kr 6622
- A-leiligheter 37–43: kr 7039

Det avsettes månedlig kr 400,- per andel for fremtidig vedlikehold.

Flere detaljer rundt felleskostnadene under pkt. 3 i innkallingen.

5.2 Renovering

Ifølge styrereferat (20) skal det settes i gang beising/maling av alle leilighetene våren 2025. Det er også planlagt større rehabilitering i 2027/28.

Forslag til vedtak

Vi ber om en redegjørelse for hva framtidig renovering omfatter, og hvilke avtaler som er inngått i forbindelse med beising/maling og hva som er kostnadsrammen. Grunnet høye felleskostnader, så ber vi styret vurdere om dette kan utsettes noen år.

Styrets kommentar: I årsberetningen har styret informert om at kartleggingen av fremtidig vedlikehold vil ta lengre tid enn planlagt. Dette skyldes manglende dokumentasjon på tidligere utført vedlikeholdsarbeid. Per i dag har styret ikke en konkret tidsplan for fremtidige vedlikeholdsaktiviteter, men vi vil innkalle til beboermøte så snart en slik plan er klar.

Styret har inngått en kontrakt med et malerfirma for behandling av bygningens fasade. Denne vedlikeholdsaktiviteten vil ikke medføre økte felleskostnader.

Videre ønsker styret å presisere at borettslaget er 50 år gammelt, og at vedlikehold er nødvendig. Flere av veggene og vinduene er originale fra bygningens oppføring og er nå i svært dårlig stand. Flere av balkongdørene er i svært dårlig forfatning som gjør at dørene er svært vanskelige å låse. Flere beboere opplever stor frustrasjon over dette.

Å utsette vedlikeholdet vil bare medføre høyere felleskostnader. Vi må slutte å tro at utsatt vedlikehold gir oss en bedre økonomi. I stedet vil det føre til at vi står overfor større utgifter i fremtiden. Utsatt vedlikehold er det samme som utsatt gjeld – en gjeld vi ikke har kontroll over, noe som skaper usikkerhet rundt fremtidige felleskostnader.

Å pålegge styret å utsette vedlikeholdet vil pålegge styret et urettmessig ansvar. Et slikt vedtak kan ikke fattes av generalforsamlingen, da det vil være i strid med loven.

Styrets forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag til vedtak avvises.

5.3 Styrehonorar

Styrehonoraret har også økt kraftig de siste årene. Fra kr 136120 i 2021 til 239610 i 2022, 193970 i 2023 og budsjett for 2024 viser 182.600. I forhold til den stramme økonomien ved borettslaget, og de høye felleskostnadene så kan ikke det høye styrehonoraret forsvares.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret reduseres fra kr 182600 til kr 140000 inkludert arbeidsgiveravgift.

Styrets kommentar: Styret i borettslaget legger ned mellom 800 og 900 timer årlig, et arbeid som ofte overstiger de formelle ansvarsområdene. Dette inkluderer blant annet utarbeidelse av kort- og langsiktige vedlikeholdsplaner, økonomiplaner, utvikling av eget HMS-system, HMS-håndbok, bygging av borettslagets hjemmeside, utarbeidelse av anbudsinvitasjoner, samt påtagelse av vaktmesteroppgaver. I tillegg er vi tilgjengelige for beboerne 24/7 og tar på oss prosjektlederansvar ved gjennomføring av ulike aktiviteter. Ved å påta oss disse oppgavene, unngår vi kostbare eksterne tjenester.

En reduksjon i styrehonoraret vil være en utnyttelse av styremedlemmenes tid og engasjement. Forventningen om gratisarbeid fra styremedlemmer kan føre til svekket engasjement og på sikt skade borettslagets utvikling og drift. Styret legger ned en betydelig innsats for borettslagets beste, og det er derfor helt nødvendig med et honorar som står i forhold til arbeidsmengden, slik at vi kan utføre oppgavene våre på en effektiv og ansvarlig måte.

Det foreslåtte honoraret på 122 000 kr (uten arbeidsgiveravgift), som fører til en timetakst på omtrent 35 kr (etter skatt), er langt under det som er realistisk for den innsatsen som legges ned. Styret har nylig publisert en oversikt over hvilke roller og ansvarsområder vi har, og dersom honoraret settes ned, vil vi ikke kunne opprettholde disse rollene og oppgavene. Dette fører til at vi må kjøpe inn flere tjenester, noe som fører til høyere kostnader.

Styret undrer seg over at forslagstiller kun oppgir et honorar, uten å ha spurt styret om hvor mye tid som faktisk benyttes på oppgavene knyttet til styrets roller. Forslaget til vedtak oppfattes uvennlig og lite gjennomtenkt.

Styret har i sitt forslag til årets generalforsamling foreslått en reduksjon på 10 000 kr, basert på en helhetlig vurdering av arbeidsmengden og de oppgavene vi utfører. Dette ble diskutert allerede i 2024 og er lagt inn i budsjettet for 2025. Vi er derfor sterkt uenige med forslagstiller som ønsker å sette honoraret til 140 000 kr inkludert arbeidsgiveravgift, da dette ikke gjenspeiler den faktiske arbeidsmengden.

Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag om å opprettholde styrehonoraret på 150 000 kr, som står i forhold til arbeidsmengden, opprettholdes.

Styreleder utdyper videre: Styret har startet en reise – en reise for å rydde opp etter mange, mange år med mangel på økonomisk styring. En togreise, hvor vi kontinuerlig hekter på nye vogner etter hvert som tiden går. Hver vogn representerer nye oppgaver og økt tidsforbruk, oppgaver som ikke bare er mange, men også utfordrende.

Men hvorfor er styret med på denne reisen? Jo, vi har et mål: å hjelpe borettslaget vårt ut av en langvarig krise. Dette betyr at styret påtar seg langt flere oppgaver enn det som er vanlig for et borettslag. Vi har valgt å ta ansvar for å sette ting i riktig retning. Vi gjør det meste selv for å dempe trykket på de fremtidige felleskostnadene og sikre at vi tar kontroll på situasjonen.

Men som alle vet, for at et tog skal gå i riktig hastighet, er det viktig at det får tilført drivstoff. Og drivstoffet kan vi sammenligne med honoraret vi får for det arbeidet vi gjør. Uten dette drivstoffet mister toget fremdrift, og uten motivasjon fra honoraret vil det bli vanskelig å holde det gående.

Å kutte i honoraret vil være som å kutte drivstoffet til toget. Uten tilstrekkelig drivstoff vil toget til slutt stoppe, og når toget stopper, vil også styret måtte hoppe av. Dette vil føre til at vi blir

nødt til å fjerne mange av vognene og begynne å kjøpe dyre tjenester for å dekke de samme oppgavene. Det er ingen som er tjent med det, og det vil bare forverre den økonomiske situasjonen ytterligere.

Derfor, for at vi skal kunne fortsette reisen og få borettslaget tilbake på rett spor, er det avgjørende at vi opprettholder en motivasjon som gjør at styret kan fortsette sitt viktige arbeid.

Styrehonorarene er ikke bare en kostnad, men en investering som kan bidra til bedre forvaltningen av borettslaget.

Å være styremedlem i et borettslag innebærer mye ansvar. Styret er ansvarlig for den økonomiske forvaltningen, drift og vedlikehold av eiendommen, samt å håndtere eventuelle juridiske problemstillinger. Dette er ikke noe som kan gjøres på fritiden uten en betydelig tidsforpliktelse.

Styremedlemmer bruker mye tid på møter, som kan være både planlagte og akutte. I tillegg kommer eventuelle arbeidsoppgaver mellom møtene som krever oppfølging, koordinering, og kommunikasjon med beboere og eksterne leverandører.

Borettslag er avhengig av styremedlemmer med kompetanse innen økonomi, juss, byggeteknikk, eller andre spesialfelt. Å gi styremedlemmene honorar iht. arbeidsmengde og ansvar, kan bidra til å tiltrekke personer med nødvendig kompetanse og erfaring.

Styremedlemmer bruker tid på å sette seg inn i de spesifikke utfordringene borettslaget står overfor. Dette kan inkludere å forstå lover og regler, forhandle med leverandører, samt ta beslutninger som kan påvirke borettslagets økonomi og vedlikeholdsbehov på lang sikt.

Styrehonorar skal fungere som en motivasjon for de som påtar seg styreverv. Det kan bidra til å sikre at personer som påtar seg denne oppgaven føler at deres tid og arbeid blir anerkjent og verdsatt. Dette kan bidra til at flere er villige til å stille til valg, og at det blir lettere å fylle styrevervene.

Styret har et ansvar for å forvalte borettslagets økonomi, sette opp budsjetter, godkjenne utgifter og sørge for at borettslaget drives på en økonomisk forsvarlig måte. Feilbeslutninger kan få store økonomiske konsekvenser for borettslaget, og det er viktig at styret er motivert til å ta sitt ansvar på alvor.

Styret har også et juridisk ansvar for å sørge for at borettslaget overholder lover og forskrifter. Feil eller forsømmelse kan føre til juridiske problemer eller krav om erstatning. Honoraret kan bidra til å anerkjenne det juridiske ansvaret styret har.

5.4 Grøntområder

Ifølge styrereferat (22) så skal styret utarbeide plan og engasjere "Grøntgruppen" for innspill, og dette er positivt.

Forslag til vedtak

Vi ber om nærmere avklaring om hvordan gröntområdene skal ivaretas og budsjettramme.

Styrets kommentar og vedtak: Styret skal utarbeide en plan for uteområdene som inkluderer aktiviteter for både årlig vedlikehold og fremtidige oppgraderinger. Planen vil bli

utarbeidet i samarbeid med Grøntgruppen. Budsjettrammen vil bli fastsatt basert på denne planen.

Flere detaljer rundt grøntområdene under pkt. 3 i innkallingen.

5.5 Parkeringsplassen

Det er problemer i forhold til containere når det blåser kraftig, og det har allerede vært skade på en bil og «nestenulykke» på andre biler. Styret hevder at Stavanger kommune ikke tillater sikring. Det er imidlertid ikke forsvarlig at containere forårsaker ødeleggelser og skader på bilene våre.

Forslag til vedtak

Vi ber om at styret finner en løsning på dette- slik at vi forhindrer flere skader på parkerte biler.

Styrets kommentar og vedtak: Styret har allerede påbegynt dette arbeidet. I styrets aktivitetsplan er dette inkludert som en egen oppgave. Det skal lages en komplett løsning for håndtering og sortering av alt avfall i tråd med kommunens retningslinjer.

Flere detaljer rundt parkeringsplassen under pkt. 3 i innkallingen.

5.6 Brannstiger

Det er positivt at det er installert brannvarslere. Samtidig er det bekymringsverdig at det ikke er brannstiger tilgjengelig i B-leilighetene ved en eventuell brann.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at styret innhenter tilbud og installerer brannstiger slik at evakuering kan skje en på forsvarlig måte.

Styrets kommentar: Brannstiger ble vurdert for B-leilighetene på grunn av risikoen for forsinket varsling ved brann i A-leilighetene under, samt manglende varsling i felles vaskerom. I tillegg hadde styret ikke noen garanti for at de eksisterende varslerne fungerte som de skulle.

Det er nå installert et nytt kollektivt varslingssystem, med to optiske røykvarslere i hver leilighet og en i felles vaskerom. A-leilighet, B-leilighet over og felles vaskerom er nå definert som en felles varslingsgruppe. Dette betyr at ved røyk, gass, høy temperatur, ulmebrann eller åpen ild vil de optiske varslerne aktivere varslingen for alle enheter i samme gruppe. På denne måten vil B-leilighetene få umiddelbar varsling, og beboerne kan evakuere raskt. Varslingen går samtidig til vaktentralen, som straks kontakter brannvesenet.

Styret mener at de nye brannsikkerhetstiltakene gir tilstrekkelig tid for en trygg evakuering. Dette er i tråd med anbefalingene fra brannteknisk ekspertise som ble engasjert ved implementeringen av den nåværende løsningen.

Brannstiger er ikke nødvendigvis en løsning for alle, og de er vanskelige å montere på bygningsfasadene. Brannvesenet har kort vei til borettslaget, og før beboerne eventuelt rekker å benytte brannstigen, vil brannvesenet allerede være på plass og kunne evakuere via egen stige.

Styrets vedtak: På grunn av tidlig varsling og muligheten for rask evakuering, beslutter styret å ikke anskaffe brannstiger.

5.7 Kommunikasjon

En forutsetning for et godt samarbeid mellom styret og andelseiere er blant annet konstruktiv kommunikasjon. Her har begge parter et ansvar.

Det er imidlertid viktig at vi som andelseiere har en klar oppfatning om at vi blir hørt, respektert og at saker som legges fram for styret blir fulgt opp og løst på en ansvarlig måte.

Dessverre så opplever vi til tider det motsatte, og det har også forekommet en type kommunikasjon fra styret som er svært uheldig.

Vi har blant annet erfart at styret har lagt ut innholdet av e-mailer-som er sendt fra andelseiere til styret-på borettslagets Facebookside. Dette er uakseptabelt- både i forhold til et etisk ståsted og at styret i borettslaget er underlagt lovfestet taushetsplikt.

Styret har også bedt andelseiere om å trekke saker som har blitt meldt inn i og lagt fram på generalforsamlingen. Generalforsamlingen er det øverste beslutningsorganet i borettslaget, og som gir eiere og styret anledning til å møtes for å diskutere og ta viktige beslutninger. Det oppleves derfor som udemokratisk at styret ber andelseiere trekke saker som er av interesse og viktige for oss.

I forbindelse med både ventilasjonsanlegget og systemnøkler oppfatter vi at andelseieres lovmessige rettigheter ikke har blitt respektert. Det har også blitt ført en type kommunikasjon fra styret- mot enkelte andelseiere- som har karakter av urettmessige beskyldninger og som kan oppfattes som trusler.

Forslag til vedtak

Henvendelser fra andelseier til styret-som kommer under lov om taushetsplikt-skal behandles deretter. Vi forventer at styret håndterer arbeidsprosesser fortløpende,

profesjonelt og forsvarlig. Prosjekter som blir igangsatt skal ivareta alles interesser-både i forhold til gjennomføring og lovverket.

Bruk av urettmessige beskyldninger og kommunikasjon som oppfattes som truende overfor andelseiere er uakseptabel.

Styrets kommentar: Dette er en sak som inneholder alvorlige påstander om styret, samt uriktige fremstillinger av fakta fra forslagstiller. Styret ønsker å presisere at vi brukte betydelig tid på å behandle tilsvarende sak fra forslagstiller på generalforsamlingen i 2024.

Styret i borettslaget bruker mye tid på kommunikasjon og har som mål å være tydelige på hva som er viktig for beboerne å vite. All informasjon håndteres i tråd med gjeldende lover og regler.

Forslagsstiller hevder at e-poster publisert på Facebook-siden bryter med lovpålagt taushetsplikt. Styret vil påpeke at det er lagt ut en e-post og den bryter ikke med taushetsplikten. Forslagsstiller kjenner ikke til bakgrunnen for saken eller de juridiske rådene styret mottok for å stanse spredningen av alvorlige rykter og trakasserende innhold om enkeltpersoner i styret. Disse ryktene ble delt i flere offisielle kanaler, med avsenderens fulle navn. Styret har i denne saken ikke brutt noen regler. Vi ønsker å presisere at forlagsstiller

burde ha rådført seg med styret før denne saken ble tatt opp, og at dette ikke bør være et tema for generalforsamlingen. Taushetsplikten er også regulert i borettslagets vedtekter, nærmere bestemt i punkt 10-2.

Styret gjennomfører alle prosjekter i tråd med gjeldende lovverk og andelseiernes rettigheter. Dersom det oppstår usikkerhet rundt lovverket, konsulterer styret alltid Bate sin juridiske avdeling før prosjektene igangsettes. I enkelte prosjekter har styret utfordret andelseierne til å gi avkall på enkelte individuelle rettigheter for å oppnå kollektive løsninger som er til det beste for fellesskapet. Dersom forslagsstiller mener at styret ikke følger lovverket i prosjektgjennomføringen, er dette en stor misforståelse. En grundig gjennomgang av alle styrets prosjekter viser at styret ikke har brutt verken lovverket eller andelseiernes rettigheter.

Vi ønsker å presisere at forslagsstiller burde ha rådført seg med styret før denne saken ble tatt opp, og at dette ikke bør være et tema for generalforsamlingen.

Styret har aldri nektet andelseiere å ta opp saker på generalforsamlingen. Derimot stiller styret krav til hvordan sakene skal meldes inn til saklisten. Det er også viktig for styret å sjekke at sakene er innenfor rammen av generalforsamlingens kompetanse og borettslagets vedtekter. Vi legger også vekt på at sakene ikke skal være av personlig karakter, da slike saker passer bedre på beboermøter eller i møter med styret. Vi ønsker å presisere at forslagsstiller burde ha rådført seg med styret før denne saken ble tatt opp, og at dette ikke bør være et tema for generalforsamlingen.

Styret har ikke ført kommunikasjon som kan oppfattes som trusler. All kommunikasjon er tilgjengelig på Facebook-siden og via e-post. Styret tar vare på all kommunikasjon og etter en grundig gjennomgang finner vi ingen kommunikasjon som inneholder trusler. Vi ønsker å presisere at forslagsstiller burde ha rådført seg med styret før denne saken ble tatt opp, og at dette ikke bør være et tema for generalforsamlingen.

Saken om kommunikasjon ble grundig behandlet på generalforsamlingen i 2024, og styret ønsker derfor ikke å bruke mer tid på dette temaet.

Styrets vedtak: Forslagsstillerens vedtak avvises.

6. Valg

Bjørn Nilsen	Styreleder	Valgt 2023. På valg
Alice Dahle	Styremedlem	Valgt 2024. Ikke på valg
Thomas Jakobsen	Styremedlem	Valgt 2024. Trukket seg
Ine Holand	Varamedlem	Valgt 2024. På valg
Johan Mohr	Varamedlem	Valgt 2024. På valg

6.1 Valg av styreleder

Styret fremmer forslag på valg av Bjørn Nilsen som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem

Johan Mohr har omfattende erfaring fra styrearbeid som varamedlem gjennom flere år. Han bidrar aktivt med verdifulle innspill og deltar i konstruktive diskusjoner i styret. Hans tilstedeværelse vil være en viktig ressurs for oss, da han representerer kontinuitet i styret.

Fremmer derfor forslag på valg av Johan Mohr som styremedlem for 1. år

6.3 Valg av varamedlemmer

Ine Holand har vist et sterkt engasjement i styret, særlig med fokus på å integrere bærekraft i oppgaver og tjenester for laget. I tillegg har hun tatt initiativ til å lage en plan for uteområdene og hatt ansvar for grøntområdene som varamedlem. Hennes tilgjengelighet og vilje til å bidra ved behov har vært en viktig faktor for en effektiv og smidig drift av borettslaget.

Fremmer forslag på valg av Ine Holand som 1. varamedlem for 1 år.

Fremmer også forslag på valg av Grethe Tangen som 2. varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Bjørn Nilsen velges som delegert til Bate sin generalforsamling. Vara er Alice Dahle.

Fullmakt

Er du som andelseier forhindret i å møte, kan du la deg representere ved fullmektig, som skal navngis. Dette trenger ikke være en andelseier i borettslaget. Ektefelle/samboer som ikke er sameier i andel, må ha fullmakt fra andelseier for å stemme.

En fullmektig kan kun ha med seg en fullmakt.

En andelseier kan maksimalt avgi to stemmer.
Dette gjelder også styremedlemmer.

Fullmakter som angir stemmeresultat forkastes

Jeg gir herved fullmakt til å representere meg
på generalforsamling i Tuftene borettslag i bomberommet, **onsdag 19. mars 2025**

Andelsnr./Adresse

Underskrift andelseier

Tuftene borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2024

Styret innkaller til ekstraordinært generalforsamling,

Onsdag 18.09.2024 kl. 17:30 i bomberommet i Tuftene borettslag

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Varmepumper

2.1 Orientering fra styret

Borettslaget har hittil hatt et forbud mot installasjon av varmepumper i alle leiligheter. I henhold til de nye energidirektivene er borettslaget nå pålagt å sikre minst én lavenergi oppvarmingsløsning i hver leilighet. Styret har derfor undersøkt forskjellige alternativer, både felles og individuelle løsninger. Felles løsninger krever for store investeringer, noe som er uaktuelt på grunn av for få antall andelseiere å fordele kostnadene på.

Den mest hensiktsmessige og fremtidsrettede løsningen for oss er varmepumper. De bidrar til lavere oppvarmingskostnader og et bedre inneklima. Når varmepumper kombineres med balansert ventilasjon, reduseres utgiftene til oppvarming betydelig.

Styret har innhentet flere tilbud på varmepumpeløsninger fra ulike leverandører. Målet er å etablere et langsiktig samarbeid med en pålitelig leverandør, som kan sikre oss gode rabatter på kjøp, installasjon og service.

Det er mange myter knyttet til varmepumper når det gjelder støy. Teknologien har hatt en enorm utvikling de siste årene, og dagens varmepumper er svært støysvake. De har dessuten funksjoner som nattsenkning, som gjør at utedelen er praktisk talt lydløs om natten.

Det er allikevel viktig at styret bestemmer kriteriene for plasseringen av utedelen og hvilken type varmepumpe som skal benyttes. Vi bor tett, og det er derfor nødvendig med strenge kriterier for å begrense støyeksponering for naboer og for å sikre en diskret plassering av estetiske hensyn.

Etter gjennomgang og befaring sammen med leverandør, anbefaler leverandøren følgende plassering av ute- og innedelen:

A-leilighet 1 - 35:

Utedelen

til varmepumpen for A-leilighetene skal plasseres på betongvengen utenfor

terrassedøren, eller alternativt på betongvangen på motsatt side. Rørføringen skal legges i plastkanaler og males i samme farge som bakgrunnen. Det er mulig å sette utedelen lenger ut enn betongvangen, men den skal ikke være synlig fra naboenes terrasser. Rørene kan kun føres inn i leiligheten på venstre side, motsatt av fiberinntaket. Hvis mulig skal rørene legges på innsiden av fasadepanelet, der hvor rørene føres inn i leiligheten. Innedelen kan enten være vegg- eller gulvmodell. Innedelen krever rørføringer på vegg som kan legges i plastkanal eller gipses inn. Varmepumpen krever 10A jordet kurs.

A-leilighet 37 - 43:

Utedelen

plasseres på terrassens venstre side, og den skal ikke være synlig. Det vil si at den ikke kan monteres høyere enn rekkverket på balkongen. Avfukter vann fra innedelen skal ledes ut gjennom veggen og ledes vekk fra balkonggulv. Rørene kan også her kun føres inn i leiligheten på venstre side, motsatt av fiberinntaket. . Innedelen kan enten være vegg- eller gulvmodell. Innedelen krever rørføringer på vegg som kan legges i plastkanal eller gipses inn. Varmepumpen krever 10A jordet kurs.

B-leilighet 1- 35:

Utedelen plasseres på balkongens venstre side, og den skal ikke være synlig. Det vil si at den ikke kan monteres høyere enn rekkverket på balkongen. Avfukter vann fra innedelen skal ledes ut gjennom veggen og ledes vekk fra balkonggulv eller til en oppsamler. Rørene kan også her kun føres inn i leiligheten på venstre side, motsatt av fiberinntaket. . Innedelen kan enten være vegg- eller gulvmodell. Innedelen krever rørføringer på vegg som kan legges i plastkanal eller gipses inn. Varmepumpen krever 10A jordet kurs.

Andelseiere må ha godkjenning fra styret før installasjonen kan starte. Kostnader knyttet til kjøp, installasjon og service dekkes av andelseieren. Ingen kostnader tilfaller fellesskapet.

I tillegg til å fastsette plasseringen av utedelen, har styret utarbeidet en avtale som andelseieren må signere før installasjonen kan godkjennes. Avtalen beskriver andelseierens plikter og ansvar i forbindelse med varmepumpen.

Avtale om installasjon av varmepumpe i Tuftene borettslag

Andelseiers plikter og ansvar er regulert i borettslagets vedtekter.

Avtale:

- 1. Godkjenning:** Søknad om installasjon av varmepumpe må godkjennes av styret før installasjonen kan starte.
- 2. Kostnader:** Alle kostnader knyttet til kjøp og installasjon av varmepumpen dekkes av andelseier. Eventuelle skader på bygningsmassen som oppstår under montering må også dekkes av andelseier.
- 3. Ansvar:** Selv om det foreligger godkjenning fra styret er andelseier ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboene.

4. **Tiltak:** Styret kan pålegge andelseier ytterligere tiltak for å dempe sjenanse.
5. **Leverandør:** Varmepumpe skal kjøpes og installeres av sertifisert leverandør valgt av styret.
6. **Modellvalg:** Varmepumpemodell/fabrikat bestemmes av styre iht. krav.
7. **Drift:** Varmepumpen skal settes opp med automatisk start av nattmodus
8. **Plassering:** Pumpens utendørs enhet skal plasseres i henhold til en godkjent mal for å begrense støyeksponering for naboer og for å sikre en diskret plassering av estetiske hensyn.
9. **Vedlikehold:** Andelseieren har ansvar for vedlikehold av varmepumpen. Dette innebærer at varmepumpen alltid skal være i forskriftsmessig stand og at avløpsrørene for kondensvann fungerer korrekt. Service skal utføres hvert andre år, og vedlikeholdskostnadene dekkes av andelseieren. Styret kan kreve at varmepumpen fjernes dersom vedlikeholdet ikke blir utført. Andelseiere må kunne dokumentere utført vedlikehold.
10. **Fjerning:** Ødelagte eller ubrukte varmepumper skal fjernes. Ved fjerning må bygningsmassen tilbakeføres til opprinnelig stand. Alle kostnader knyttet til dette betales av eieren av varmepumpen.
11. **Overføring av ansvar:** Ved salg av leiligheten plikter andelseier å informere ny andelseier om innholdet i denne avtalen. -----

Styret har, etter en anbudsrunde, valgt å inngå samarbeid med AC Senteret. Beslutningen er basert på en vurdering av pris, teknologi, servicetilbud og referanser.

2.2 Leverandørpresentasjon av løsningene

- Presentasjon av AC senteret
- Modell, fabrikat og spesifikasjoner
- Mer detaljer rundt plassering og gjennomføring av installasjon av ute- og innedelen i a- og b-leilighetene
- Priser og finansieringsordninger

2.3 Endring av vedtekter

Det anbefales å legge til et nytt avsnitt 9 under punkt 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, før en eventuell godkjenning av installasjon av varmepumpe i laget.

Styrets forslag til vedtak:

Nytt avsnitt 9 legges inn med følgende tekst: Vedlikeholdsplikten inkluderer også varmepumper. Hvis vedlikeholdsplikten eller styrets pålegg om tiltak ikke følges, kan borettslaget kreve at varmepumpen fjernes. Ved salg av leiligheten overtar ny andelseier ansvaret for vedlikeholdet samt fjerning av defekt eller ubrukt varmepumpe.

Vedtaket skal ha tilbakevirkende kraft.

2.4 Styrets anbefaling til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Varmepumper tillates i alle leiligheter i borettslaget, men krever styrets godkjenning. Forutsetningen for godkjenning er at pumpen installeres i henhold til borettslagets kriterier og at avtalen om varmepumpe signeres. Kriteriene og innholdet i avtalen fastsettes av styret. Styret kan nekte installasjon av varmepumpe ved tungtveiende grunner. Vedtaket har tilbakevirkende kraft.

Hafrsfjord 06.09.2024

Bjørn Nilsen
leder

Fullmakt

Er du som andelseier forhindret i å møte, kan du la deg representere ved fullmektig, som skal navngis. Dette trenger ikke være en andelseier i borettslaget. Ektefelle/samboer som ikke er sameier i andel, må ha fullmakt fra andelseier for å stemme.

En fullmektig kan kun ha med seg en fullmakt.

En andelseier kan maksimalt avgi to stemmer.
Dette gjelder også styremedlemmer.

Fullmakter som angir stemmeresultat forkastes

Jeg gir herved fullmakt til å representere meg
på ekstraordinær generalforsamling i Tuftene borettslag i bomberommet, **Onsdag 18.09
2024**

Andelsnr./Adresse

Underskrift andelseier

Ordensregler

for Tuftene Borettslag

Velkommen til Tuftene som andelseier har du rettigheter, noe som også innebærer plikter. Derfor er det spesielt viktig at du leser godt gjennom ordensreglene. De skal danne grunnlaget for ro og gode forhold i hele nabolaget, og sikre kvaliteten og verdien på leilighetene våre. De kan også være deg til hjelp i eventuelle konflikter.

Boligen din:

- Du har ansvar for å forvalte leiligheten på riktig måte, og krav på at naboene dine gjør det samme.
- Boligen med tilhørende rom skal brukes med aktsomhet. Oppstår det skader under uaktsomhet, har beboeren ansvar for å erstatte dem.
- Styret skal kontaktes umiddelbart hvis det oppdages vesentlige skader i boligen.
- Beboeren har også ansvar for vanlig renhold av boligen - både ute og inne.

Ro og støy:

- På hverdager skal det være ro i boligene mellom klokken 23.00 og 06.00.
- Etter klokken 18.00 på lørdag og klokken 20.00 på de andre dagene er det ikke tillatt med støyende arbeid (boring, hamring osv.). Styret kan imidlertid gi dispensasjon for dette. Da må naboene varsles om hvem som har ansvaret for støyen, og hvor lenge den vil vare.
- På søndager og helligdager er det ro hele døgnet.
- Klesvask skal ikke foregå etter klokken 21.00 ettersom støy fra vaskemaskinene kan virke sjenerende for beboere i første etasje.

Husdyrhold:

- En egen kontrakt med regler for husdyrhold skal underskrives av beboere som har husdyr. Det er ikke lov å holde katt med unntak av katt som er opptrent til å være inne, og som ikke slippes ut. Det vil ikke tillates mer enn en innekatt pr. boenhet. Hunder skal holdes i bånd inne på området.

Trapper, inngangsparti og kjeller:

- Trapper, inngangsparti og kjellerrom skal holdes rene av beboerne.
- Beboerne i andre etasje vasker helt ned til kjeller. Beboer i 1. etas. vasker ned til kjelleren.
- Hver av partene skal vaske trapper en gang hver måned.
- Har du eller naboene behov for å stenge vanntilførselen, må først alle berørte parter informeres og godkjenne stengingen.
- Pass på at utgangsdøren til kjelleren alltid holdes låst.
- Tenn også alltid utelysene når det blir skumring og mørkt - og behold dem på hele natten. Dette av sikkerhetsmessige såvel som estetiske årsaker.

Bed, terrasser og plener:

- I leiligheter med eget uteområde er det beboer selv som har ansvar for å holde dette i stand.
- Vis hensyn til naboene ved utendørs tørking av tøy. Utendørs tøytørking må ikke skje på søndager og andre helligdager som 1. mai og 17. mai
- Det er forbudt å riste tepper/sengtøy fra 2. etasje. Lufting og tørking av tøy må ikke henge høyere enn rekkverket.
- Flagging må kun skje på flaggdager og da skal alminnelige flaggregler overholdes.
- Oppsetting av ekstra fjernsynsantenne er ikke godkjent.

Parkering:

- Parkeringsplassen er til for beboerne og deres gjester. Det er forbudt å ha avskiltet biler stående på parkeringsplassen.
- Trafikkbestemmelsene skal overholdes i borettslaget. Foran inngangene skal det kun skje av - og pålessing. Det er ikke lov å parkere her.
- Ulovlig parkerte biler blir tauet vekk på eiers regning.
- Utenfor husene må sykler settes slik at ikke andre beboere sjeneres av dem.

Hekk, trær og planter:

- Hekk, trær, og planter på andelseieres hageparsell og på fellesområdet utenfor andelseiers stuevindu anbefales å ha en høyde på under 2 m. Dersom denne høyden overskrides kan andelseier klage til nabo eller til styre å kreve å få vekstene beskåret snarlig. Det anbefales at andelseier gir nabo eller styret beskjed om planter/ trær som er til sjanse om våren eller sommeren, slik av vekstene kan beskjæres uten å bli skadet.

Annet:

- Kommunens regler for kasting av avfall gjelder også i borettslaget. Det er ikke lov å sette materialer og annet ukurrant søppel ved bossdunkene.
- Beboerne har plikt til å delta på dugnader i Tuftene Borettslag.
- Utstyr som trillebårer, stiger og høytrykksspyler kan benyttes etter avtale med styret.
- Det er også mulig å leie Jan Antonstuen til større selskap. For å leie Jan Antonstuen må en søke til styret og varsle de nærmeste naboer. Den som leie har ansvar for å renhold og bortrydding av flasker etc. Blir noe ødelagt under festen er den som leier økonomisk ansvarlig

Ventilasjon:

Leilighetene A og B i m. 1 - 35 har felles ventilasjonsvifte montert på utvendig vegg opp mot tak på inngangssiden.

Leilighetene i m. 37 - 43 har en vifte pr. leilighet på loftet.

Ventilasjonsviftene **skal alltid** stå på. Det er avtrekk fra bad, kjøkkenhette og boder. For at ventilasjonssystemet skal fungere, er det avgjørende at man sørger for god gjennomstrømming av luft i leiligheten. Dette gjøres gjennom å holde ventiler i vinduer åpne og ellers ved lufting gjennom luker, vinduer og dører.

Kjøkkenhetten skal være beregnet for avtrekksviften. I leilighet 1 - 35 kan dette for eksempel

være Villavent type 251 - 10 og for leilighet 37 - 43 kan dette være Villavent type 251 - 16. Disse forhandles bl.a. av Ventex AS i Sandnes.

DET ER IKKE TILLATT Å INNSTALLERE ELEKTRISKE AVTREKKESVIFTER PÅ KJØKKEN ELLER BAD.

Det er ikke avtrekk fra vaskerom i kjeller. Dersom man ønsker å bruke tørketrommel, må man enten bruke kondenstrommel eller sørge for at det blir montert ventil i yttervegg med avkast fra trommel og ut.

Styret i borettslaget ber hver enkelt beboer om å overholde reglene.

Generalforsamlingen for Tuftene, 3. mai 2018

Tuftene borettslag

Protokoll

**Fra ordinær generalforsamling onsdag 19.03.2025
kl. 18:00 i bomberommet i Tuftene borettslag.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Anita Kyed Helle ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Anita Kyed Helle ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak: Gitte Hjelle Garborg ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak: Det var 13 andelseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 21 stemmeberettigede. Dessuten møtte Bjørn Nilsen som styreleder og Anita Kyed Helle fra Bate Boligbyggelag.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Ordinær generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Regnskap 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak: Årsregnskap ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssaker – Informasjon fra styret

3.1 Informasjon fra styret

Vedtak: Informasjon fra styret tatt til etterretning.

4. Godtgjørelser

4.1 Det var kommet inn forslag i egen sak fra Grethe Tangen, Gitte Garborg, Kine Lyse og Turid Torgersen om å redusere styrehonoraret til kr 122.000,-. Styret orienterte om bakgrunnen for honoraret.

Vedtak: Styrets forslag til godtgjørelse på kr 150.000,- ble vedtatt med en stemme mot. Styret foretar selv den interne fordelingen

5. Innkomne saker

5.1 Felleskostnader

Vedtak: Styret orienterte om kostnadsutviklingen. Orienteringen tatt til etterretning.

5.2 Renovering.

Styret orienterte kort om status på vedlikeholdet og planene fremover. Styret kan ikke ha et vedtak som begrenser å utsette vedlikeholdet, da dette vil pålegge styret et urettmessig ansvar. Et slikt vedtak kan ikke fattes av generalforsamlingen, da det vil være i strid med loven.

Vedtak: Forslagsstiller forslag om å utsette vedlikeholdet avvises.

5.3 Styrehonorar

Vedtak: Sak utgår, behandlet i sak 4.

5.4 Grøntområdene

Vedtak: Styret utarbeider en plan for uteområdene som inkluderer aktiviteter for både årlig vedlikehold og fremtidige oppgraderinger. Planen vil bli utarbeidet i samarbeid med Grøntgruppen. Budsjettrammen vil bli fastsatt basert på denne planen.

5.5 Parkeringsplassen

Vedtak: Det skal lages en komplett løsning for håndtering og sortering av alt avfall i tråd med kommunens retningslinjer.

5.6 Brannstiger

Styret ga en orientering om de nye brannverntiltakene som sørger for tidlig varsling, samt om utfordringene knyttet til montering av brannstiger på bygningsfasadene.

Vedtak: På grunn av tidlig varsling og muligheten for rask evakuering, ble det vedtatt å ikke anskaffe brannstiger. 5 stemmer var mot.

5.7 Kommunikasjon

Styret orienterte om sitt syn på saken.

Vedtak: Forslagsstillerens vedtak avvises. 3 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak: Bjørn Nilsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem

Vedtak: Johan Mohr ble valgt som styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Ine Holand ble valgt som 1. varamedlem og Bergit Irene Grønnerud Friestad ble valgt som 2. varamedlem.

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak: Bjørn Nilsen ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling. Vara er Alice Dahle.

Etter dette består styret av:

Styreleder : Bjørn Nilsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Alice Dahle valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Johan Andreas Mohr
valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Ine Holand valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Bergit Irene Grønnerud Friestad
valgt for 1 år i 2025

Tuftene borettslag

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling onsdag 18.09.2024 kl. 17:30 i bomberommet i Tuftene borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Bjørn Nilsen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Alice Dahle ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kine Lyse ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 11 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberettigede. Dessuten møtte Bjørn Nilsen som styreleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Varmepumper

2.1 Orientering fra styret

Vedtak:

Orienteringen fra styret ble tatt til etterretning.

2.2 Leverandørpresentasjon av løsningene

Vedtak:

Presentasjon fra valgt leverandør ble tatt til etterretning.

2.3 Endringer av vedtektene

Vedtak:

Nytt avsnitt 9 under punkt 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt vedtatt med følgende tekst:

Vedlikeholdsplikten inkluderer også varmepumper. Hvis vedlikeholdsplikten eller styrets pålegg om tiltak ikke følges, kan borettslaget kreve at varmepumpen fjernes. Ved salg av leiligheten overtar ny andelseier ansvaret for vedlikeholdet samt fjerning av defekt eller ubrukt varmepumpe.

Vedtaket skal ha tilbakevirkende kraft.

2.4 Styrets anbefaling til vedtak

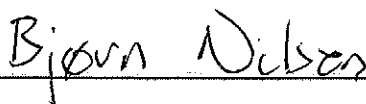
Vedtak:

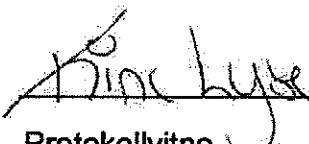
Styrets anbefaling vedtatt med følgende tekst:

Varmepumper tillates i alle leiligheter i borettslaget, men krever styrets godkjenning. Forutsetningen for godkjenning er at pumpen installeres i henhold til borettslagets kriterier og at avtalen om varmepumpe signeres. Kriteriene og innholdet i avtalen fastsettes av styret. Styret kan nekte installasjon av varmepumpe ved tungtveiende grunner.

Vedtaket har tilbakevirkende kraft.

Hafslsfjord 18.09.2024


Styreleder


Protokollvitne

Vedtekter

for

Borettslaget Tuftene, org nr. 952613367, tilknyttet Bate Boligbyggelag ble vedtatt på generalforsamling den 16. juni 2005, sist oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 18.09.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Tuftene er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (enkelpersoner) 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, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert 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 fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier 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 en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom 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 søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/- inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Renovering av bad, kjøkken og el-anlegg må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av påbygging utført av andelseier slik som boder, overbygg ol. Ved salg av leiligheten overtar ny andelseier denne plikten.

(9) Vedlikeholdsplikten inkluderer også varmepumper. Hvis vedlikeholdsplikten eller styrets pålegg om tiltak ikke følges, kan borettslaget kreve at varmepumpen fjernes. Ved salg av leiligheten overtar ny andelseier ansvaret for vedlikeholdet samt fjerning av defekt eller ubrukt varmepumpe.

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. Det økonomiske ansvaret for utbedringene bæres av skadevolder.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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 har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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 bestemmelse 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.

12. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, markiser, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

13. Parkering

(1) Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

(2) Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper, for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er parkert uten p-tillatelse på borettslagets parkeringsplass kan ilegges gebyr av

bemyndiger. Feilparkerte motorvogner som volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

(3) Det er kun styret som kan leie ut parkeringsplasser.

14. Forsikring

14-1 Dekning og egenandel

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og leilighetene. Den dekker bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i leilighetene bekostet av andelseier. Borettslagets forsikring dekker ikke skade på varmepumper, markiser ol. Andelseier betaler egenandelen ved skade på alt det innvendige i leiligheten som andelseier iht. borettslagsloven § 5-12 og borettslagets vedtekter har utskiftningsplikt og vedlikeholdsplikt for.

14-2 Avkortning

Avkortning i forsikringsutbetaling ved skade som skyldes uaktsomhet, mangelfullt vedlikehold, manglende egenkontroll eller arbeid som ikke er fagmessig utført, vil borettslaget kreve at andelseier dekker de faktiske kostnader som ikke dekkes av forsikringen.

14-3 Når skade oppstår

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegge hva som er årsaken til skaden og meld fra til styret. På borettslagets hjemmeside finner du en lenke til siden for å melde skaden til forsikringsselskapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 23.06.25 Side 1 av 2

Borettslaget Tuftene	Vår ref.:	123/28
Hustuftene 27 B	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	Eiere:	Gaute Furenes
Organisasjonsnr:	952 613 367	Andelsnr: 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 622

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

6 622

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	428 072	Gjeld siste årsoppg.:	408 851
Klient ajourf. lån:	17 303 263	Klient gj. s. årsoppg.:	16 526 587

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135603132, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 2.87% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 23.06.2025: 2 163 314

Andel av saldo: 53 519

Første termin: 30.07.2013Første avdrag: 30.07.2018 (siste termin 30.01.2038)

Fastrente, termin januar og juli

Fastrente 2,879% Husbanklån til 30.06.2033

Lånenummer: 15160322389, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 23.06.2025: 15 139 949

Andel av saldo: 374 553

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Nilsen

Adresse: Høgevollstubben 1C H0301

Postnr/-sted: 4327 SANDNES

Telefon: Mob.: 90762125

E-post: tuftene.brl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	9 240	Gjeld:	408 851	Andre inntekter:	238
		Utgifter:	21 619		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	32 600
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

Gårds/bruksnr: 38/2321

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 23.06.25 Side 2 av 2

Borettslaget Tuftene	Vår ref.:	123/28
Hustuftene 27 B	Type:	Borettslag
4041 HAFRSFJORD	Eiere:	Gaute Furenes
Organisasjonsnr: 952 613 367		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562663
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1974		
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BOA	47
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms type C
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		P-rom
	2 - Medlem i Storby		47
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Blokk i to etg.
- 2-romsleil.
- Egne ordensregler vedtatt 2004.. Dyrehold forbudt-kan søke.(katt ikke tillatt).
- Kollektivt avtale med Telia. Kontakt selger for mer info.
- Boder: Leil. i 1 etg. skal ha bod som går under trappen. Eventuelt bytte foretas ved flytting.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.
- Felles parkeringsplass
- Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Boligselskapet har hatt omfattende renovering i perioden 2020-2022.
- 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.