

# Tilstandsrapport

## Rekkehus

Bendikstien 13  
4021 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 25/71  
Stavanger kommune

Rapportdato: 16.03.2026  
Befaringsdato: 25.02.2026  
Referansenummer: 15079409

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 137 m<sup>2</sup> (BRA-i: 121 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 137 m<sup>2</sup> (BRA-i: 121 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Kent Lilleland
-  99163852

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	25.02.2026
Referansenummer	15079409
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0022
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Meling Bjerklund/Ken Eric Skjæveland Gilja
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Cathrine Meling Bjerklund
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5°C
Rapportdato	16.03.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Bendikstien 13
Postnummer/sted	4021 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	25/71
Andelsnr.	173
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET HAUGTUSSA
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1975		

### Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1975. Boligen er fundamentert på søyler/pilarer av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er belagt med sarnafil. Grunnmur av betong med sparestein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkong og terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vindusventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etg		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom 1.etg		Lekkasjesikkerhet	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	13	
Grunnmur, fundament		Søyler og pilarer	14	
Drenering		Alder	14	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	14	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	81			81	4
	Stue, kjøkken, soverom, vaskerom, bod og entré.				Terrasse.
2.etg	40			40	13
	2 soverom, bad og gang.				Balkong.
Frittstående utebod		4		4	
		Bod.			
Garasje (felles bygning)		12		12	
		Garasje.			
SUM	121	16		137	17
<b>Total bruksareal: 137 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass i garasje (felles bygning).

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.02.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning datert 16.10.01.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom - Bad 2.etg

Baderom opplyses å være fra 1994. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Plater og tapet på veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjhjørne med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømming under dør.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Baderomsplatene viser tegn til høy slitasje, enkelte utettheter og synlige skader. Konsekvens er at siden veggplatene utgjør deler av våtrommets vannrette sjikt, kan bakenforliggende fuktskader ikke utelukkes.

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vannrette sjikt.

Gulvbelegg har synlig slitasje og er aldri preget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann.

Vannrett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner.

Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, noe som tyder på at det er brukt feil type skruer. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuksikkerheten.

Det er registrert stedvis riss i porselenet på toalettet. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 35,8 prosent, ved 21,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



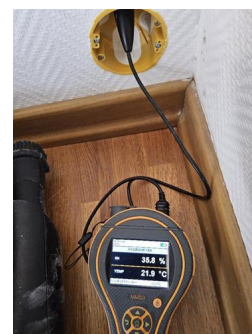
Overflater vegger - Plater i dusjsonen.



Overflater vegger - Plater i dusjsonen.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.







Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.



Sanitærutstyr og innredning - Toalett.



## Våtrom - Vaskerom 1.etg

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømming over dør. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Lekkasjesikkerhet  Tettesjiktets tilslutning til sluk  Vannrør	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksone. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tiliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.  Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, noe som tyder på at det er brukt feil type skruer. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
 TG 3	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
 TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



## Kjøkken

Innredning fra 2011. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskåp med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte, malt panel og malte veggflater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
 TG 2	Vannrør  Innredning	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.  Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



## Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2011) plassert i bod. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte, tapetserte og malt panel på veggflater. Malte flater i himling. Glatte og profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer stedvis ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale (i entré) bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.


## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etg - 2.etg

 TG 1 1.etg


I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

2.etg

På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2017). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2017).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


## Yttertak

Flatt yttertak med parapet. Utvendig tekket med Sarnafil fra ukjent årstall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:




Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak

 TG 1 Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 TGIU Takkonstruksjon På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.



## Balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 13m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0.89 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



## Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 4m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Terrassen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører risiko for fallfare og potensiell skade.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Utvendig trapp


Utvendig trapp i tre ved terrasse.  
Utvendig trapp i tre ved inngangsparti.

 TG 2	Utvendig trapp	Trappen til terrasse viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører risiko for fallfare og potensielle skader.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Grunnmur, fundament

---



Boligen er fundamentert på søyler/pilarer av betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2	Søyler og pilarer	Tilgjengeligheten for inspeksjon av enkelte søyler/pilarer er begrenset grunnet begrenset tilkomst. Det er gjennomført visuell kontroll der det var mulig.  Enkelte søyler har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til fuktopptrekk som kan gi forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.  For søyler og pilarer som ikke kunne inspiseres tilstrekkelig, er tilstanden ukjent.
--	-------------------	--

## Drenering

---



Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Bortledning av takvann	
 TG 2	Alder	Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

## Stikkledninger og tanker

---



Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige avløpsledninger	
 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

## Andre byggverk

---

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Ifølge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter	
 TGIU	Innvendige forhold	Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak når bygget er tømt.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ja. Eier opplyser at lys på wc 1.etg ikke virker. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler på anlegget. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvansbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt godkjente byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 99163852

# Egenerklæring

Bendikstien 13, 4021 STAVANGER

23 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Bendikstien 13

Postadresse

Bendikstien 13

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her i ca 14 år, kjøpte i 2011 og flytta inn i 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Selger

Bjerklund, Cathrine Meling

Selger

Gilja, Ken Eric Skjæveland

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Bodde ei eldre dame tidligere som hadde stol og håndtak i dusjen, har fått vann inn i veggene fra hullene som har ført til fukt og noe mugg i dusj.

Sluk i vask på begge bad renner ikke bra mot sluk

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2023

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Litt usikker på årstall, men megler /bate har informasjon når det er skiftet nødvendig kledning, vinduer og ytterdør /terrassedør

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faber bygg

#### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

### 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt 2 stikk i tak. Til nytt soverom (i stue) og kjøkken, og en bryter på vegg i stue

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe skjevhet på badegulv nede

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mugg /sopp i dusj på bad oppe. Ikke utbedret

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Laget soverom i stue med lettvegger.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Bygget nytt kjøkken ved innflytting.

Tidligere eier avlet på katter, når vi reiv laminat gulv i stue, trapp og i 2 etasje oppdaget vi sterk lukt og fukt. Frøyland bygg hjalp med avfukting, spesialstoff for å fjerne lukt og materiell. Fikk ca 90000 igjen på boligselgerforsikring pga dette.



## **Boligselgerpakke**

---

### **Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 45460917**

# Egenerklærings skjema

Name  
Bjerklund, Cathrine Meling

Date  
2026-02-23


Identification

 **bankID** Bjerklund, Cathrine Meling

Name  
Gilja, Ken Eric Skjæveland

Date  
2026-02-24

Identification

 **bankID** Gilja, Ken Eric Skjæveland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bjerklund, Cathrine Meling  
Gilja, Ken Eric Skjæveland

23/02-2026  
20:46:49  
24/02-2026  
05:37:36

BANKID  
BANKID



Adresse

**Bendikstien 13, 4021 STAVANGER**

Dato for energimerking

**22.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-262211**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**4322037**

Gårdsnummer

**25**

Bruksnummer

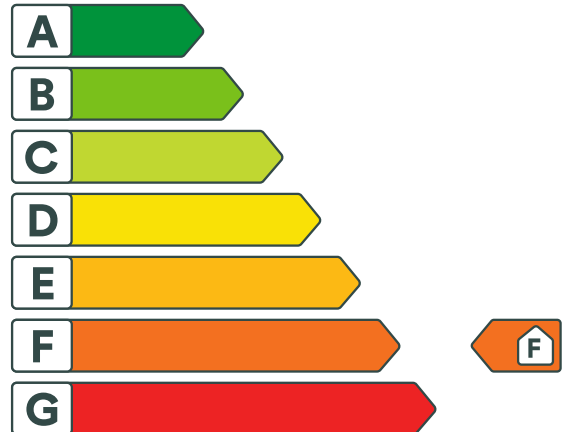
**71**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1975**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**120,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**97,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**300,19 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**256,36 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**24 867 kWh**



## Bendikstien 13, 4021 STAVANGER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bendikstien 13, 4021 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Brukertilta

## Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 18.03.26 Side 1 av 2

Borettslaget Hagtussa	<b>Vår ref.:</b>	128/173
Bendikstien 13	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Cathrine Meling Bjerklund, Ken Eric Gilja
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 826 014	<b>Andelsnr:</b>	173

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>5 209</b>		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 209
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	( 350,00 i Feb. 26)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	293 902	Gjeld siste årsoppg.:	283 366
Klient ajourf. lån:	72 417 779,04	Klient gj. s. årsoppg.:	72 417 778

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367163643, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.03.2026: 5% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 70  
Saldo per 18.03.2026: 72 417 779  
Andel av saldo: 293 903  
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 30.06.2043 )  
pt.rente

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Lund  
Adresse: Einartangen 22A  
Postnr/-sted: 4309 SANDNES  
Telefon: Mob.: 90149762  
E-post: hagtussa@styretmitt.no  
Webside: hagtussaborettslag.org

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2026

Gebyr:	0
Rente:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	43 442	Gjeld:	283 366	Andre inntekter:	2 094
		Utgifter:	15 438		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	73 700
Andelsnr:	173	Partialobligasjonsnr:	173

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975  
Gårds/bruksnr: 25/71  
Bygningstype: Småhus i kjede/rekke

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92272594
--------------	---------------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1975				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	102
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 18.03.26 Side 2 av 2

Borettslaget Haugtussa	<b>Vår ref.:</b>	128/173
Bendikstien 13	<b>Type:</b>	Borettslag
4021 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Cathrine Meling Bjerklund, Ken Eric Gilja

**Organisasjonsnr:** 951 826 014

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 4 - roms type Y P-rom 102

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Storby

2 - Medlem i Bate

### Fasiliteter:

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

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune os selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utdelt et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

## **6. Pålegg om slag og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# ORDENSREGLER FOR Borettslaget Haugtussa

Oppdatert 26.05.2023

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

#### **5. Kjøring og parkering**

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

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

## **6. Dyrehold**

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

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

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Det er ikke tillatt å mate dyr ute.

Det oppfordres til kastrering/prevensjon av beboers katter.

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

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

## **7. Brannvern**

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

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

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

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

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

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

Styret Haugtussa BL

# Borettslaget Haugtussa



Innkalling til generalforsamling 2026

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

## **Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00**

Øvre tilfluktsrom

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2025

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Retningslinjer for parkering av el-sparkesykler på Haugtussa BL

#### 6 Nytt vindu fasade i Hallingstien 35 - Izumi Sone og Jörn Schulz

#### 7 2 nye vinduer fasade Solfagerstien 2 - Bjørn Pirmin Pedersen

#### 8 Valg

- 8.1 Valg av styreleder for ett år
- 8.2 Valg av styremedlemmer for to år
- 8.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling
- 8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Borettslaget Haugtussa

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 295 750.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

I tillegg kommer kr 310 000 til ekstern styreleder som vedtatt i generalforsamlingen 2025.

Til sammen utbetales kr 605 750 i godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026.

## 5. Retningslinjer for parkering av el-sparkesykler på Haugtussa BL

Saken er innmeldt av Monika Hellich

Parkering av el-sparkesykler skjer per i dag overalt på feltet. Det er ofte 5-6 el-sparkesykler både i tun og i gatene og de står ofte til hinder både for beboere og biler.

Det må være mulig å finne 2-3 plasser i borettslaget hvor el-sparkesyklene kan parkeres innenfor et oppgitt/skravert område og at resten av feltet blir "ingen parkering". Forslag til to av områdene er ved øvre -og nedre tilfluktsrom. Ved øvre tilfluktsrom er det allerede etablert utleie for bysykkel.

Eksempel foto for skilting følger vedlagt i innkallingen.

Det er ønskelig at borettslaget inngår avtale med de to firmaene som har avtale med Stavanger kommune om utleie av el-sparkesykler om dedikerte p-plasser for disse og at området ellers ikke kan disponeres til parkering av disse. Parkering utenfor avtalt område vil kunne medføre bøter.

**Forslag til vedtak:** Styret kontakter begge firmaene som har avtale med Stavanger kommune om utleie av el-sparkesykler og kommer til enighet med firmaene om hvor de kan disponere parkering av el-sparkesykler på Haugtussa.

**Styrets innstilling:** Styret ser ikke dette som en utfordring og ønsker å se det an. Styret innstiller på ikke gjøre endringer enda

## 6. Nytt vindu fasade i Hallingstien 35 - Izumi Sone og Jörn Schulz

Vi ønsker å søke om godkjenning til å sette inn et Haugtussa standardvindu (80 x 108 cm) i ett av soverommene.

Rommet har i dag ett stort, avlangt vindu på østsiden samt to lange vinduer på nordsiden. Ingen av disse kan åpnes. Selv om det finnes ventil i rommet, oppleves luftingen som utilstrekkelig, og rommet blir tett gjennom året. For å bedre inneklimate ønsker vi derfor å sette inn et vindu som kan åpnes.

En tilsvarende sak ble godkjent på generalforsamlingen i fjor. I den saken gjaldt det innsetting av et mindre vindu (40 x 80 cm) plassert ved siden av fast vindu fra gulv til tak og terrassedør.

Vi har på lengre sikt planer om et påbygg, og dette er bakgrunnen for at vi ønsker å plassere det nye vinduet på østsiden av veggen. Både plasseringen og størrelsen er valgt slik at tiltaket også vil passe inn i en eventuell senere utvidelse. Vinduet planlegges plassert på linje i høyde med eksisterende vindu, slik vist i vedlagte skisse.

Vi håper på positiv behandling av søknaden og svarer gjerne på eventuelle spørsmål.

**Forslag til vedtak:** Søknaden innvilges iht. søknadsbeskrivelse

**Styrets innstilling:** Styret ber generalforsamlingen vedta dette

## 7. 2 nye vinduer fasade Solfagerstien 2 - Bjørn Pirmin Pedersen

I forbindelse med diverse ombygning:

I forbindelse med det nye rommet planlegges det innsatt to nye vinduer i veggen som vender mot fellesområdet ved nedre bomberom. Vinduene vil dimensjoneres og plasseres i tråd med øvrig bebyggelse for å opprettholde en helhetlig fasade.

**Forslag til vedtak:** Søknaden innvilges iht. søknadsbeskrivelse

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til denne søknaden

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder for ett år

Valgkomiteen har innstilt Geir Lund som ekstern styreleder for ett år med et honorar avtalt til kr 310 000.

Det utbetales 50% 1. desember 2026 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2027.

**Forslag til vedtak:** Geir Lund velges som styreleder for ett år med et honorar avtalt til kr 310 000.

Det utbetales 50% 1. desember 2026 og 50% etter endt periode ved generalforsamlingen 2027.

## **8.2 Valg av styremedlemmer for to år**

Valgkomiteen har innstilt Andreas Borge Håmsø og Arnstein Even Brekk som styremedlemmer for to år

**Forslag til vedtak:** Andreas Borge Håmsø og Arnstein Even Brekk velges som styremedlemmer for to år

## **8.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

Valgkomiteen har innstilt Arnhild Smith-Øvland og Ove Sigurd Christensen som nye varamedlemmer for ett år

**Forslag til vedtak:** Arnhild Smith-Øvland og Ove Sigurd Christensen velges som nye varamedlemmer for ett år

## **8.4 Valg av valgkomité**

- Valgkomité medlem (for 1 år) innstilling: Benkeforslag
- Valgkomité medlem (for 1 år) innstilling: Benkeforslag
- Valgkomité medlem (for 1 år) innstilling: Benkeforslag

**Forslag til vedtak:** Velges på generalforsamlingen

## **8.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling**

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026. Haugtussa kan stille med inntil 3 delegerte.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen velger ut delegerte til Bates generalforsamling.

## 128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		14 763 336	14 763 336	15 412 713
Tillegg felleskostnader		539 745	539 880	536 000
Andre driftsinntekter		30 000	0	0
Lading el-bil		210 591	153 497	200 000
Beboeropdrag		11 294	5 900	10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 554 966</b>	<b>15 462 613</b>	<b>16 158 713</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	830 078	467 810	691 160
Avskrivninger	7	29 584	177 500	0
Forretningsførerhonorar		428 783	407 580	449 000
Tilleggstjenester forretningsfører		43 340	37 049	17 800
Revisjonshonorar	2	38 182	39 521	30 000
Vaktmestertjenester	3	1 050 666	925 513	900 000
Drift og vedlikehold	4	1 035 596	874 415	1 783 000
TV og/eller internett		14 034	10 296	3 600
Renovering	5	0	3 953 073	700 000
Forsikringer		1 502 331	1 414 205	1 595 500
Kommunale avgifter		3 295 928	3 160 442	3 800 000
Energi/strøm		289 005	232 241	275 000
Kontingent Boligbyggelag		98 700	84 600	98 700
Administrasjonskostnader		177 264	137 855	105 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 833 490</b>	<b>11 922 101</b>	<b>10 448 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 721 476</b>	<b>3 540 513</b>	<b>5 709 953</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		411 260	481 307	350 000
Kundeutbytte		123 674	0	120 000
Rentekostnader		3 945 226	4 185 158	3 525 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>3 410 292</b>	<b>3 703 851</b>	<b>3 055 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>3 311 184</b>	<b>-163 339</b>	<b>2 654 953</b>

## 128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	7	3 546 048	3 546 048
Bygninger	7	49 457 084	49 457 084
Andre driftsmidler	7	0	29 584
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	154 274	154 274
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 157 406</b>	<b>53 186 990</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 861	168 840
Forskuddsbetalte kostnader		713 473	422 327
Andre fordringer		0	250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 689 878	10 719 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 453 212</b>	<b>11 310 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 610 618</b>	<b>64 497 956</b>

## 128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		-24 412 066	-27 723 250
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-24 383 866</b>	<b>-27 695 050</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	72 417 779	74 854 877
Borettsinnskudd		16 031 600	16 031 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 449 379</b>	<b>90 886 477</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 220	25 595
Leverandørgjeld		49 463	668 519
Skyldig off. avgifter		55 955	0
Påløpne renter		39 770	44 995
Annen kortsiktig gjeld		361 696	567 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>545 105</b>	<b>1 306 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 994 484</b>	<b>92 193 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 610 618</b>	<b>64 497 956</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Geir Lund  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Torjusen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arnstein Even Brekk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Izumi Sone  
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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	727 500	410 000
Arbeidsgiveravgift	102 578	57 810
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>830 078</b>	<b>467 810</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innestående 31.12	154 274	154 274
Netto driftskostnader ved TSS	8 656 714	8 239 197
Innbetalt driftskapital	771 564	707 856
Andel drift	1 050 666	925 513
<b>Gjeld til TSS</b>	<b>-279 102</b>	<b>-217 657</b>

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	592 000	493 315
6630 Vedlikehold uteområde	61 537	53 794
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	142 711	114 264
6730 Teknisk rådgivning	15 726	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	223 621	213 042
<b>Sum</b>	<b>1 035 596</b>	<b>874 415</b>

### Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Rehabilitering/Overfaltebehandling	0	3 953 073
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 953 073</b>

## Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>3 311 184</b>	<b>-163 339</b>
Avdrag på lån	-2 437 098	-2 277 097
Tilbakeføring av avskrivning	29 584	177 500
<b>Endring disponible midler</b>	<b>903 670</b>	<b>-2 262 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>11 453 212</b>	<b>11 310 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>545 105</b>	<b>1 306 529</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>10 908 107</b>	<b>10 004 437</b>

## Note 7 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Jordfeilbrytere	Nedgravd <del>avfallscontainere</del>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	887 500	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets avskrivninger :	29 584	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i år :	5				

## Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	28 200	0	28 200
Egenkapital	-24 412 066	3 311 184	-27 723 250
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>-24 383 866</b>	<b>3 311 184</b>	<b>-27 695 050</b>

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

## Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Refinansiering samt opplåning ifbm ordinært vedlikehold
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367163643</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	78 320 000
Lånesaldo 01.01:	74 854 877
Avdrag i perioden:	2 437 098
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>72 417 779</b>
Saldo 5 år frem i tid:	57 680 417

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er 88 449 379,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 53 157 406,-

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Haugtussa**

Styreleder	Geir Lund (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Andreas Borge Håmsø (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Izumi Sone (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Øyvind Torjusen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Arnstein Even Brekk (sign.)	10.03.2026



Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugtussa

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugtussa som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-11 10:17:19 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Informasjon fra styret

### Om Borettslaget Haugtussa

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geir Lund

Styremedlem, Andreas Borge Håmsø

Styremedlem, Øyvind Torjusen

Styremedlem, Izumi Sone

Styremedlem, Arnstein Even Brekk

Varamedlem, Hege Reinsnes

Varamedlem, Tone Tørresdal

### Styrets arbeid i perioden

#### **Informasjon fra styret**

#### Om Borettslaget Haugtussa

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

#### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geir Lund

Styremedlem, Andreas Borge Håmsø

Styremedlem, Izumi Sone

Styremedlem, Øyvind Torjusen

Styremedlem, Arnstein Even Brekk

Varamedlem, Hege Reinsnes

Varamedlem, Tone Tørresdal

#### Styrets arbeid i perioden:

#### Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

#### Arrangementer:

Dugnad vår og høst

#### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Slutføring av rehabiliteringsprosjektet
- Sett på muligheter for bedring i parkeringssituasjonen

- Trafikksikkerhet
- Gjennomføring av 50-års jubileum

#### HMS-arbeid:

- Videreføring av eksisterende tiltak knyttet til skadedyr
- Fortsette med forbedringstiltak for parkerings- og trafikkutfordringer

## Styrets planer fremover

### Styrets planer fremover

- Ferdigstille skilting
- Vurdere digitalt oppfølgingsverktøy for saker som er igangsatt
- Forbedre informasjonen ut til beboerne
- Oppdatert vedlikeholdsplan vil bli fulgt opp med gjeldende anbefalinger for de neste 2 år

## Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Illustrasjonsfoto parkering sparkesykler.



## **Søknad om innsetting av nytt vindu**

Vi ønsker å søke om godkjenning til å sette inn et Haugtussa standardvindu (80 x 108 cm) i ett av soverommene.

Rommet har i dag ett stort, avlangt vindu på østsiden samt to lange vinduer på nordsiden, og ingen av disse kan åpnes. Selv om det finnes ventil i rommet, oppleves luftingen som utilstrekkelig, og rommet blir tett gjennom året. For å bedre inneklimate ønsker vi derfor å sette inn et vindu som kan åpnes.

En tilsvarende sak ble godkjent på generalforsamlingen i fjor. I den saken gjaldt det innsetting av et mindre vindu (40 x 80 cm) plassert ved siden av fast vindu fra gulv til tak og terrassedør.

Vi har på lengre sikt planer om et påbygg, og dette er bakgrunnen for at vi ønsker å plassere det nye vinduet på østsiden av veggen. Både plasseringen og størrelsen er valgt slik at tiltaket også vil passe inn i en eventuell senere utvidelse.

Vinduet planlegges plassert på linje i høyde med eksisterende vindu, slik vist i vedlagte skisse.

Vi håper på positiv behandling av søknaden og svarer gjerne på eventuelle spørsmål.

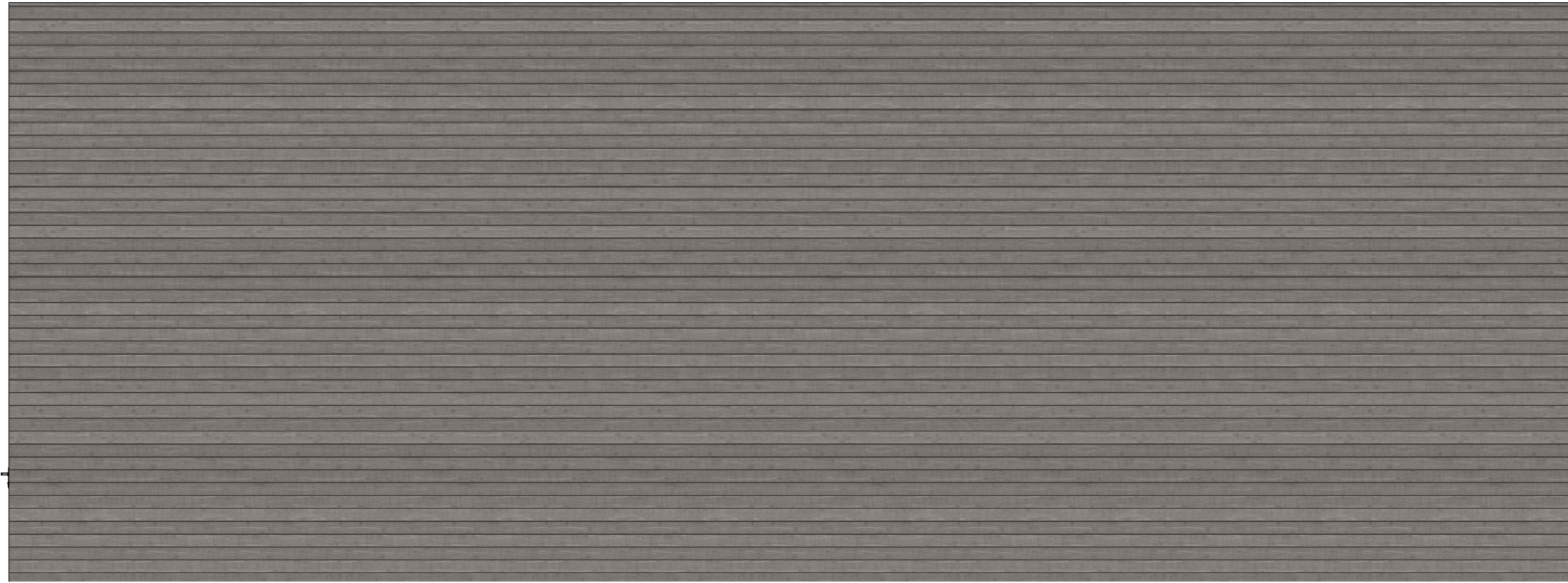
Vennlig hilsen,  
Izumi Sone og Jörn Schulz  
Hallingstien 35

Vedlegg – Hallingstien 35

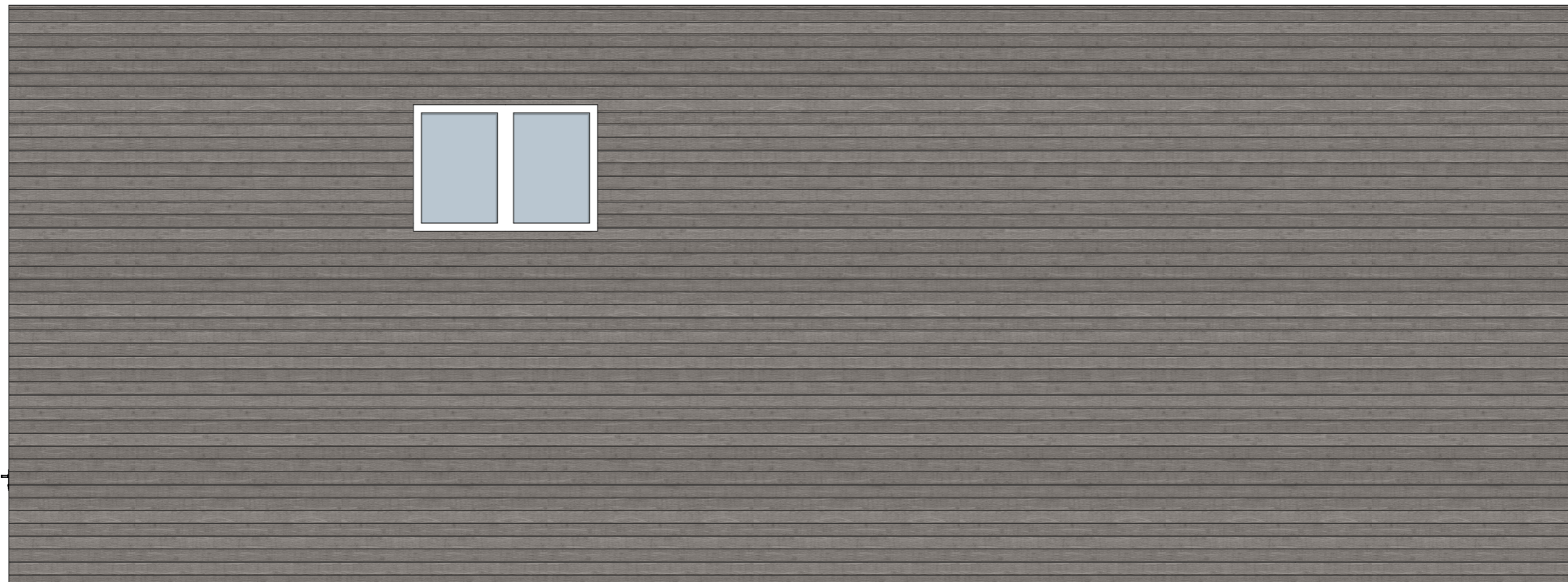
Innsetting av nytt Haugtussa standard vindu (80 x 108 cm)



VEST



Eksisterende



Planlagt

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

## **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

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

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

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Torsdag 27.03.2025, kl. 18:00**

Øvre tilfluktsrom, Haugtussa

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2024

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Innsetting av lite vindu Springarstien 28

#### 5 Innsetting av vindu i bod, Gangarstien 28

#### 6 Godtgjørelse til styret

#### 7 Orientering fra Valgkomiteen

#### 8 Valg

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

#### 9 EGF-sak 1: Orienteringssak: Sakens bakgrunn

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

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

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

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

Styret i Borettslaget Haugtussa

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Innsetting av lite vindu Springarstien 28

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

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

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

## 5. Innsetting av vindu i bod, Gangarstien 28

Andelseier søker om innsetting av vindu i bod.

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

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

## 6. Godtgjørelse til styret

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

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

## 7. Orientering fra Valgkomiteen

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

**Forslag til vedtak:** Til orientering

## 8. Valg

### 8.1 Valg av leder for 1 år

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

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

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

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

### 8.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Izumi Sone og Øyvind Torjusen stiller som styremedlemskandidater.

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

### 8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

**Forslag til vedtak:** Hege Reinsnes og

\_\_\_\_\_ velges som varamedlemmer for 1 år.

### 8.4 Valg av valgkomité

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

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

### **8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

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

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

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen velger \_\_\_\_\_

og \_\_\_\_\_

og Arnstein Brekk som delegater til Bates generalforsamling 2025.

## 9. EGF-sak 1: Orienteringssak: Sakens bakgrunn

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

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

Initiativtaker Torleif Dønnestad presenterer saken.

**Forslag til vedtak:** Saken tas til orientering

**Styrets innstilling:** Styret redegjør for sine betraktninger.

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

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

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

Forslagsstiller Torleif Dønnestad presenterer sitt forslag.

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

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

Forslagsstiller foreslår at summen justeres ned dersom første forslag faller.

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

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

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

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

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

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

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

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

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

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

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

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

Det er forskjellige måter å ivareta borettslagets byggforvaltning.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

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

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

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

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

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

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

#### **Eksempelutregning fra forslagsstiller:**

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

40 prosent belåningsgrad tilsvarer 110.000.000 kroner.

45 prosent belåningsgrad tilsvarer 123.750.000 kroner.

50 prosent belåningsgrad tilsvarer 137.500.000 kroner.

55 prosent belåningsgrad tilsvarer 151.250.000 kroner.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

## 128 Borettslaget Haugtussa

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

## 128 Borettslaget Haugtussa

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

## 128 Borettslaget Haugtussa

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
John Hanssen Kolstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anton Bjorland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arnstein Even Brekk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Astrid Elisabet Tveitaskog  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	410 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	57 810	49 350
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>467 810</b>	<b>399 350</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

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

### Note 4 - Drift og vedlikehold

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

### Note 5 - Renovering/Vedlikehold

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

## Note 6 - Disponible midler

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

## Note 7 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Jordfeilbrytere	Nedgravd <del>avfallscontainere</del>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	857 916	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 584	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets avskrivninger :	177 500	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i år :	5				

## Note 8 - Egenkapital

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

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

## Note 9 - Langsiktig gjeld

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

### PANTSTILLELSE

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

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Haugtussa**

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugtussa

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 13:44:34 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.

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Haugtussa

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, John Hanssen Kolstad  
Styremedlem, Andreas Borge Håmsø  
Styremedlem, Anton Bjorland  
Styremedlem, Astrid Elisabet Tveitaskog  
Styremedlem, Arnstein Even Brekk  
Varamedlem, Harald Magne Pedersen  
Varamedlem, Stig Nesse

## Styrets arbeid i perioden

### **Møtevirksomhet:**

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

### **Arrangementer:**

Dugnad vår og høst

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

### **HMS-arbeid:**

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

## Styrets planer fremover

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

## Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

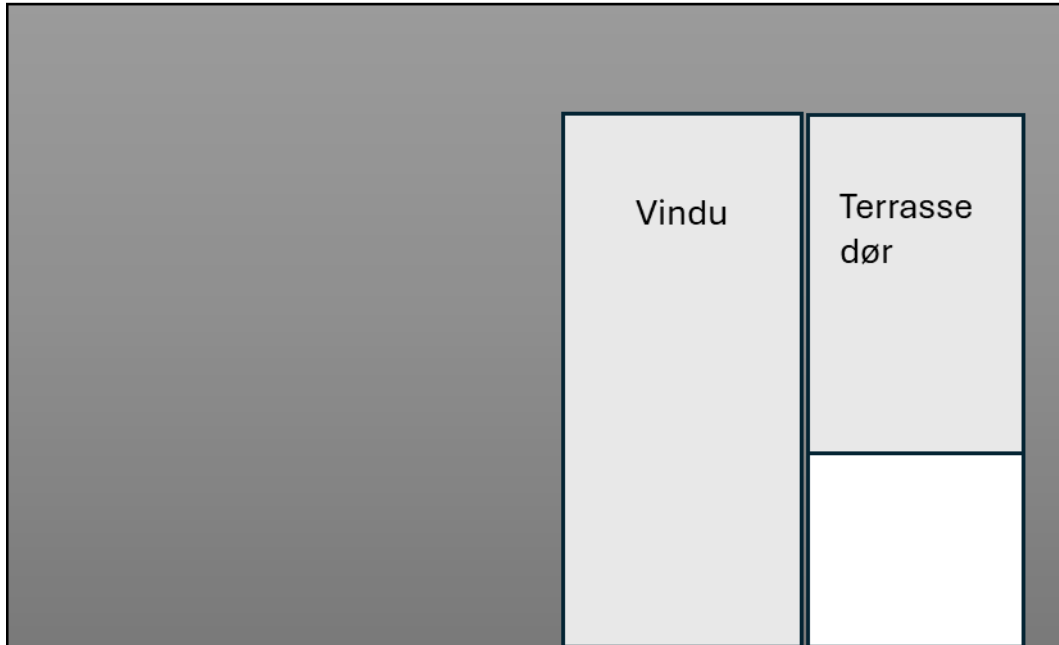
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

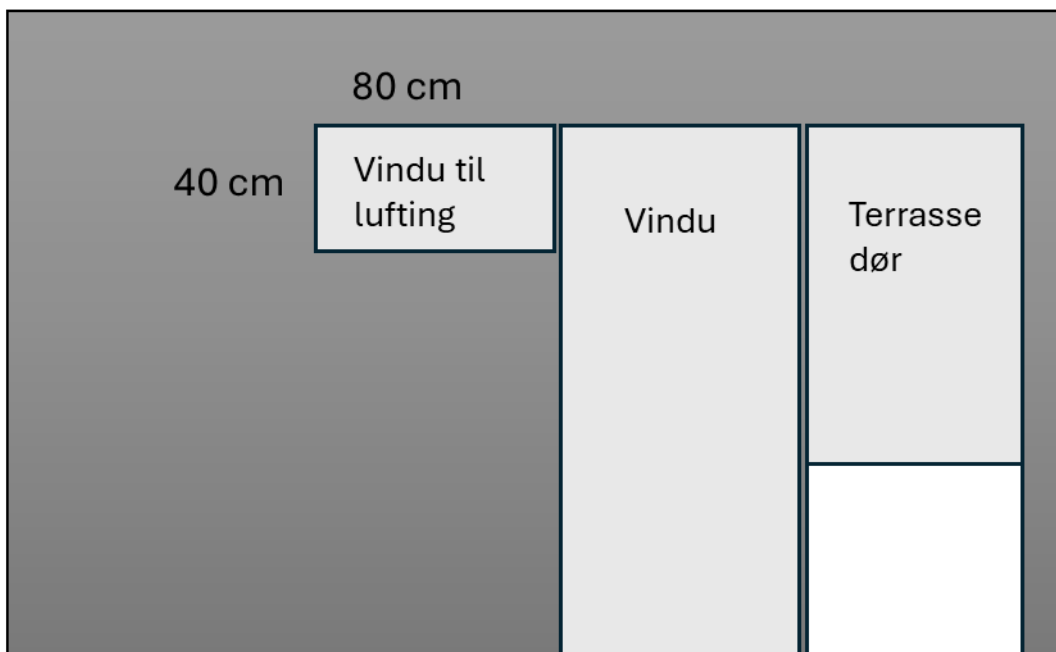
Illustrasjon - Springarstien 28, nytt luftevindu.

Vegg ut mot terrasse, 2. etg. hustype R

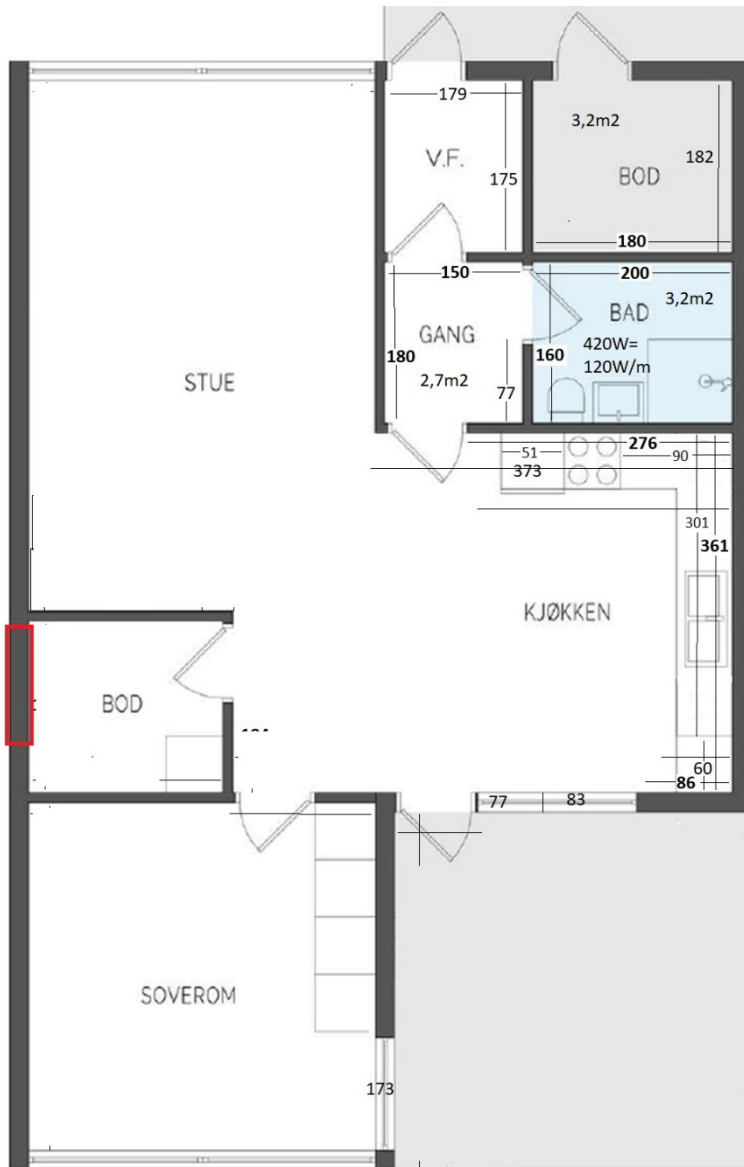
Nå



Med luftevindu



## Søknad om å sette inn vindu i gangarstien 28



Vindu et vil være ca 80x100cm. Vinduet vil og være av merke og utførelse som samsvarer med de andre vinduene i feltet og med med de krav som er satt.

Stavanger 23.02.25

Hilsen

Arnstein Brekk

Information in English:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Innstilling og informasjon fra valgkomitéen Brl Haugtussa 2025

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

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

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

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

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

### Ikke på valg:

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

### Beskrivelse av valgkomitéens arbeid:

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

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

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

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

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

Honorarkrav: 310 000 = 1099 kr. per boenhet

Alt. 2) Mann f. 1974

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

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

Alt. 3)

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

Her følger informasjon fra BATE ref. alt. 3:

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

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

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

Alt. 4)

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

Honorarkrav:

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

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

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

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

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

### Presentasjon av kandidatene:

Izumi Sone

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

Øyvind Torjusen

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

Hege Reinsnes

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

## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

### §1 Oppdragets varighet

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

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

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

### §2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

### §3 Ferie/fravær

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

### §4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

### §5 Honorar

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

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

Honoraret betales ut slik:

- 1. desember 50%
- Etter generalforsamling 50%

### §6 Taushetsplikt

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

## §7 Andre tjenester

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

Stavanger, 5. februar 2025

For Borettslaget Haugtussa:

xxxxxxxxxxxx – sign.

xxxxxxxxxxxx – sign.

xxxxxxxxxxxx – sign.

---

Påtroppende styreleder Geir Lund

## GEIR LUND - CV

---



**Navn** : Geir Lund

**Fødsels dato** : 29.04.62

**Nasjonalitet** : Norsk

**Sivil status** : Gift, 2 barn

**Språk** : Engelsk, tysk(basis)

**Nåværende stilling** : **Bedriftsrådgiver og Styreleder**

**Arbeidsgiver** : Gray Select(Gray Invest AS)

**Telefon** : + 47 901 49 762

**E - mail** : [geir.lund@gray-select.no](mailto:geir.lund@gray-select.no)

**Adresse** : Einartangen 22A, 4309 Sandnes

# GEIR LUND - CV

---

## Karriere - oppsummering:

Lengre karriere som daglig leder i hovedsaklig norske selskaper, men med internasjonale relasjoner. Arbeider i dag som bedriftsrådgiver med fokus på markedsbearbeiding og driftsendringer. Også kjøp og salg av norske selskaper for klienter.

Arbeider ellers som profesjonell styreleder i velforeninger, sameier og Borettslag samt engasjert av Statsforvalteren i Rogaland som fast verge.

## Utdannelse:

- 1992-1998** : Elektroinstallatør gr. H - høyspent(master nivå)
- 1996** : NKI Marketing Management (kveldsstudier)
- 1995** : BI Norwegian School of Management - NHO Management School
- 1988-1992** : Elektroinstallatør gr. L - lavspent(master nivå)
- 1987-1988** : New York Institute of Photography
- 1985-1988** : Universitetet i Stavanger(UiS),  
Bachelor of Applied Science (B.A.Sc.), Power Engineering
- 1984-1985** : Stavanger Technical School  
Forkurs for Bachelor Studie
- 1983-1984** : Uldals Handelsskole(kveldsstudie)  
Regnskap
- 1984** : Elektriker gr.L

## Styreerfaring:

- 2023 - Styreleder** – Sameiet Sandangersvingen 46-48, 32 boenheter  
- Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2023 - Styreleder** Sameiet Fred og Ro, 48 boenheter  
- Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2023 - Styreleder** – ZBO H Borettslag, 25 boenheter  
- Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2022 - Styreleder** – Eierseksjonssameiet Sørbo Panorama, 18 boenh.  
- Rydde opp i gamle saker. Kapitalisere opp sameiet
- 2022 - Styreleder** – Eierseksjonssameiet Luftå 27, 18 boenheter

# GEIR LUND - CV

---

- Prosjekt fjernvarme. Større avvik på måling av forbruk, eier versus fjernvarmeleverandør. Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2022 - Styreleder** – Eierseksjonssameiet Luftå 25, 18 boenheter
- Prosjekt fjernvarme. Større avvik på måling av forbruk, eier versus fjernvarmeleverandør. Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2021 - Styreleder** – ZBO D Borettslag, 42 boenheter
- Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2021 - Styreleder** – Lundehagen B8 Borettslag, 18 boenheter
- Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring
- 2020 - Styreleder** – Gray Invest London Ltd.
- 2021 - Styremedlem** – Den Norske Klub i London
- 2020 - Styreleder** – Velforeningen Veritashammaren, 49 boenheter
- Rydde opp i tidligere styrers manglende prosjektgjennomføring av drenering rundt alle sameiene. Løpende oppgaver som HMS, vedlikehold, økonomistyring.
- 2010 - 2014 Styreleder** - Gray AS
- 2009 – 2010 Styremedlem** – Sons of Norway, Leiv Eriksson Lodge
- 2007- 2009 Styremedlem** – HS:Vagle Elektro AS
- 2006 - 2014 Styreleder** - Gray Select AS
- 2006 - 2007 Styreleder** - Helsekostkjeden AS
- 2005 - Styreleder** - Gray Invest AS
- 1994 - 1995 : Styremedlem** - NELFO Stavanger & Jæren
- 1996 – 2000 : Styreleder** - NELFO Stavanger & Jæren.  
Bedriftsorganisasjon bestående av 63 bedrifter
- 1999-2000 : Styremedlem** - Opplæringskontoret for elektrofag i Rog.
- 1999-2000 : Styremedlem** – Arbeidsgiverorganisasjon(NELFO sentralt)  
Forhandlingsmotpart til El. & IT(elektriker/IT)  
NELFO har 1200 bedriftsmedlemmer med totalt 18000 ansatte
- 2000 - 2002 : Styremedlem** - ProffPartner Telemark
- 2001 - 2002 Styremedlem** - Dicon AS.
- 2002 – 2002 Styremedlem** - Stavanger Håndball
- 2002 -2003 Styreleder** - Stavanger Håndball
- 2002 - 2002 Styremedlem** - ProffPartner Stueland(T. Stueland AS).
- 2003 - 2004 Styremedlem** - ProffPartner Stavanger Verktøy
- 2003 - 2004 Styremedlem** - ProffPartner Einar Torjesen
- 2003 - 2004 Styremedlem** - ProffPartner Telemark
- 2003 - 2004 Styremedlem** - ProffPartner Hedmark Maskin
- 2003 - 2004 Styremedlem** - ProffPartner Invest AS

## Arbeidserfaring:

**04/2022-10/2025**

**: Kvaleberg AS**

Elektroinstallatør gr. L, solcelleanlegg samt fornybare prosjekt

# GEIR LUND - CV

---

[www.kvalebergas.no](http://www.kvalebergas.no)

**06/2021- 10/2023**

**: Moreld Apply AS**

Bedriftsrådgiver/prosjektleder – offshore

[www.apply.no](http://www.apply.no)

**01/2019-10/2020**

**: GMC HVAC AS**

Multidisiplint selskap – Ventilasjon, Kjøling og elektro.

- Salgs og Markedssjef
- Rammekontrakt ansvarlig Equinor
- Elektroinstallatør gr.L&H

[www.gmc.no](http://www.gmc.no)

**06/2014-**

**: Lund Rådgivning**

Økonomisk rådgiver.

Verge for Statsforvalteren i Rogaland

**01/2011-06/2014**

**: Gray AS – Daglig leder**

Elektroentreprenør

[www.gray.no](http://www.gray.no)

**05/2006-**

**: Gray Select – Man. Dir.**

Kjøp og salg av selskaper – bedriftsrådgiver - headhunter

[www.gray-select.no](http://www.gray-select.no)

**12/2005 -**

**: Gray Invest AS – Man. Dir.**

Investeringer/forretningsutvikling.

**2003 - 2004**

**: Ahlsell(ProffPartner AS) – CEO**

8 logistikk selskaper I Norge – onshore og offshore.

# GEIR LUND - CV

---

[www.ahlsell.no](http://www.ahlsell.no)

2003 – 2004 : **Jernia - Vice President**

[www.jernia.no](http://www.jernia.no)

2000 - 2006 : **Ahlsell(ProffPartner Stavanger Verktøy) – CEO**

Logistikk selskap – offshore.

[www.ahlsell.no](http://www.ahlsell.no)

1997 - 2000 : **Sønnico Installasjon A/S, Stavanger – Regional Manager**

Elektroentreprenør – multidisiplin

[www.sonnico.no](http://www.sonnico.no)

1993 - 1996 : **Apply TB AS – Avd- leder**

Elektro, tele, data og automasjon.

[www.tekb.no](http://www.tekb.no)

1992 - 1992 : **Apply Sørco AS – Elektro ingeniør**

Olje og gass

[www.apply.no](http://www.apply.no)

1990 - 1991 : **ABB Global Engineering AS – Elektro ingeniør**

Olje og gass

[www.abb.com](http://www.abb.com)

1988 - 1989 : **ABB Installasjon – Elektro ingeniør**

Olje og gass

[www.abb.com](http://www.abb.com)

Sept. 1979 - Aug. 1984 : **Apply TB AS - Elektriker**

Offshore og onshore

[www.tekb.no](http://www.tekb.no)

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

#### Vedtak:

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

Astrid Elisabet Tveitaskog ble valgt som sekretær.

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

#### Vedtak:

Monica Heilich ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

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

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

Før sak 9 forlot 1 andelseier møtet.

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

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

#### Vedtak:

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### Vedtak:

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

Spørsmål om rekkefølgen av sakene ble forklart av ordstyrer.

Generalforsamlingen ble deretter erklært lovlig innkalt og satt.

## **2. Årsregnskapet for 2024**

### **Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **4. Innsetting av lite vindu Springarstien 28**

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

### **Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt.

## **5. Innsetting av vindu i bod, Gangarstien 28**

Andelseier søker om innsetting av vindu i bod.

### **Vedtak:**

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

Vedtatt med 3 stemmer imot, 50 stemmer for.

## **6. Godtgjørelse til styret**

### **Vedtak:**

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

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

Enstemmig vedtatt.

## 7. Orientering fra Valgkomiteen

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

### **Vedtak:**

Tatt til orientering

## 8. Valg

### **8.1 Valg av leder for 1 år**

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

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

### **Vedtak:**

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

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

### **8.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Valgkomiteens innstilling; Izumi Sone og Øyvind Torjusen

### **Vedtak:**

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

### **8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Valgkomiteens innstilling: Hege Reinsnes.

Benkeforslag: Tone Tørresdalt.

### **Vedtak:**

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

### **8.4 Valg av valgkomité**

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

### **Vedtak:**

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

### **8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

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

#### **Vedtak:**

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

### **8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

#### **Etter dette består styret av:**

Styreleder: Geir Lund valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Arnstein Even Brekk valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Andreas Borge Håmsø valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Izumi Sone valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Øyvind Torjusen valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Hege Reinsnes valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Tone Tørresdal valgt for 1 år i 2025

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **9. EGF-sak 1: Orienteringssak: Sakens bakgrunn**

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

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

Initiativtaker Torleif Dønnestad presenterte saken.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering

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

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

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

#### **Vedtak:**

Saken ble trukket av forslagsstiller Torleif Dønnestad.

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

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

### **Styrets innstilling:**

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

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

### **Vedtak:**

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

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

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

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

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

Det er forskjellige måter å ivareta borettslagets byggforvaltning.

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

### **Styrets innstilling:**

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

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

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

### **Vedtak:**

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

Oppfordringen tatt imot av styret.

Det ble ikke holdt avstemming i saken.

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

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

#### **Eksempelutregning fra forslagsstiller:**

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

40 prosent belåningsgrad tilsvarer 110.000.000 kroner.

45 prosent belåningsgrad tilsvarer 123.750.000 kroner.

50 prosent belåningsgrad tilsvarer 137.500.000 kroner.

55 prosent belåningsgrad tilsvarer 151.250.000 kroner.

Forslagsstiller Torleif Dønnestad legger frem sitt saksforslag.

#### **Styrets innstilling:**

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

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

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

Styrets innstilling er at saken stemmes ned.

#### **Vedtak:**

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

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

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

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

## Protokoll for Borettslaget Haugtussa

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Grunnkart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 25/71/0/0  
Dato: 2026-02-25  
Målestokk: 1:5,000

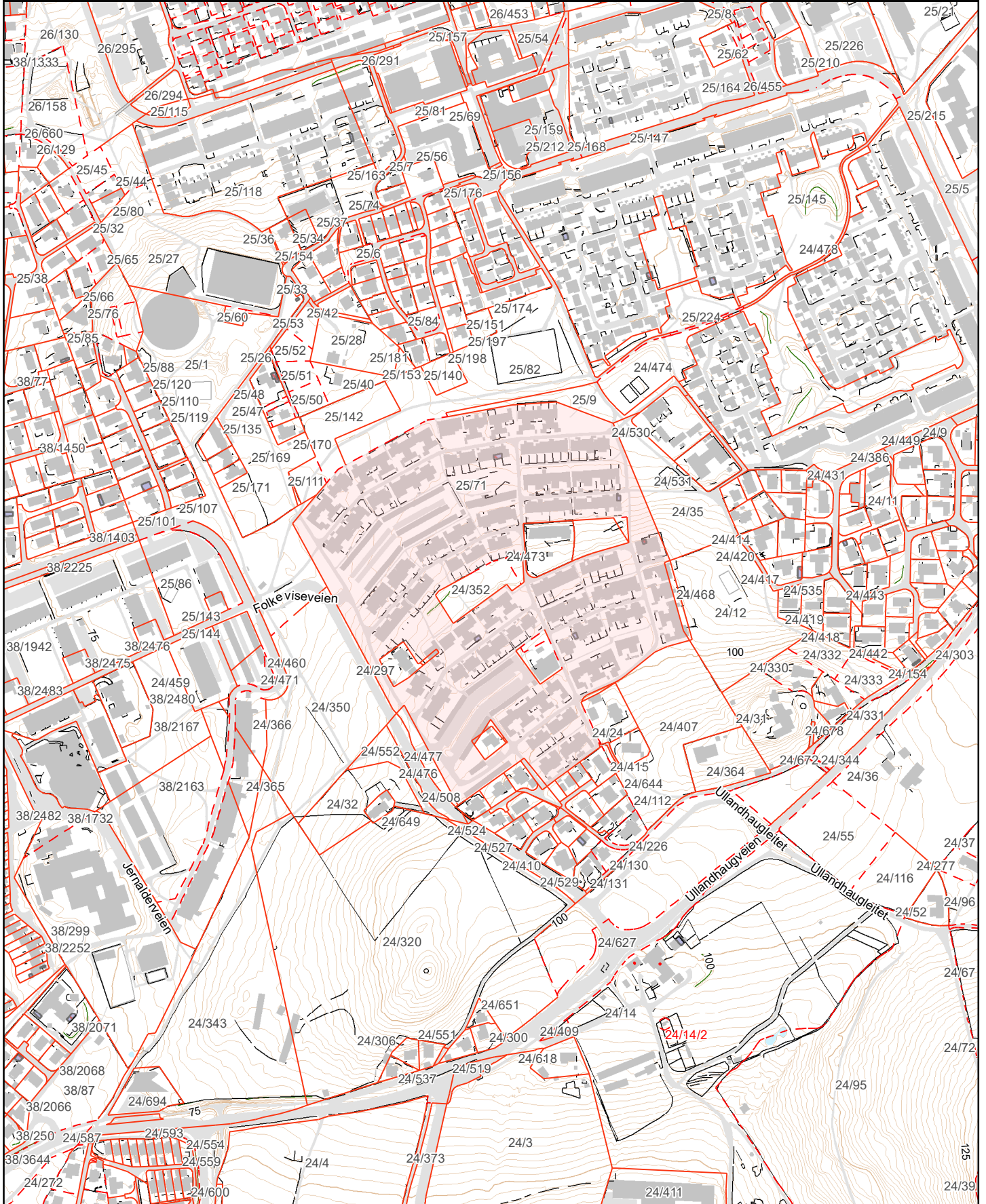
Stavanger  
kommune



# Grunnkart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 25/71/0/0  
Dato: 2026-02-25  
Målestokk: 1:5,000

Stavanger  
kommune



# Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 25/71/0/0

Dato: 2026-02-25

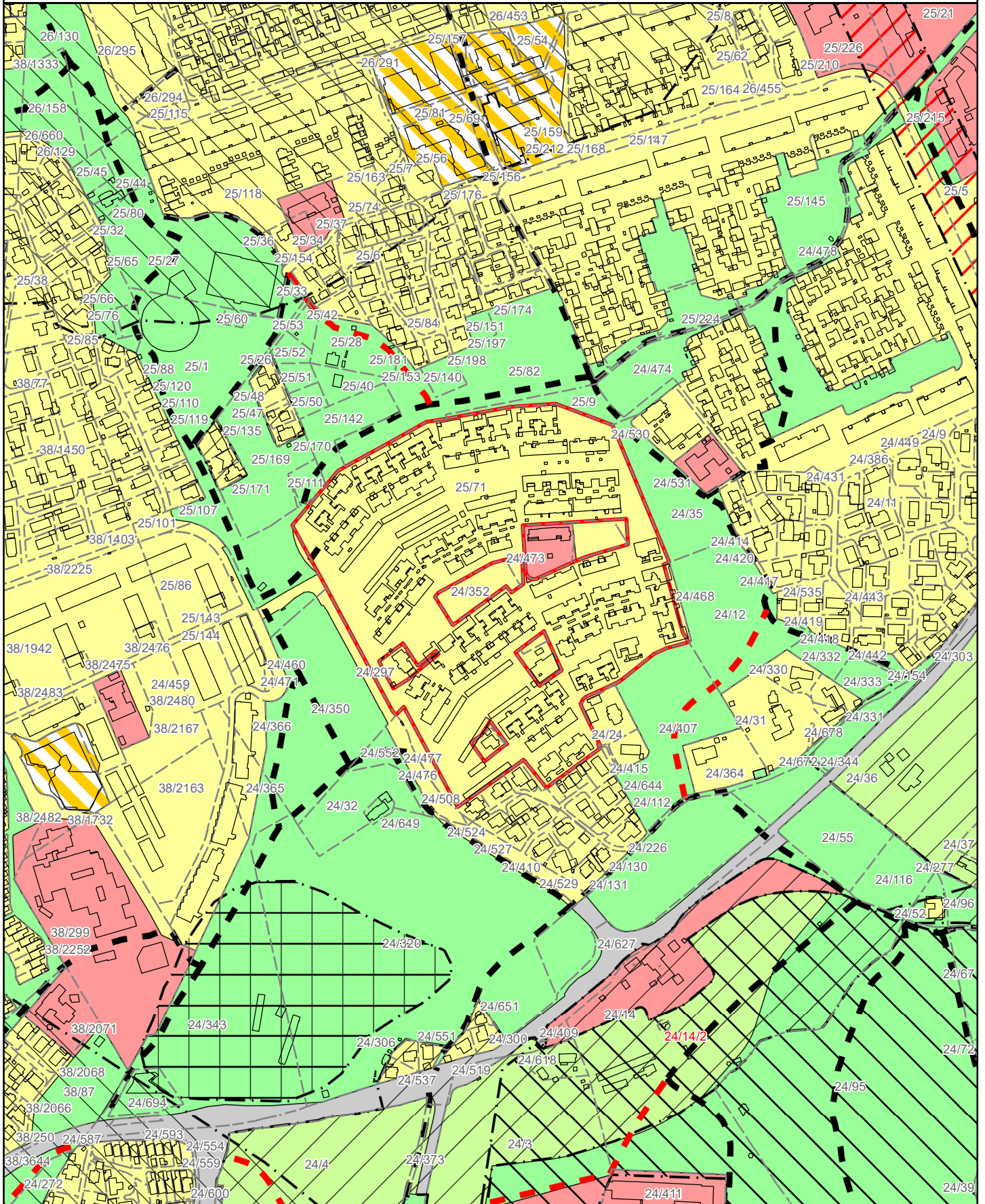
Målestokk: 1:5,000

Stavanger  
kommune



Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024



# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 1



### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

#### GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

#### FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 2



### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

### HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

# Tegnforklaring

## Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1103	<b>Gårdsnr</b>	25	<b>Bruksnr</b>	71	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP 2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/28/2024 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	48.73 kvm
<b>Omravn</b>	o_T151
<b>Kparealformal</b>	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting
<b>Areal</b>	2.99 kvm
<b>Omravn</b>	FRI9
<b>Kparealformal</b>	Frrområde
<b>Areal</b>	86135.99 kvm
<b>Omravn</b>	B331
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	916
<b>Navn</b>	Reg.plan for veiforb. i plan mellom Folkevisveien og Norvald Frafjordsgt.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11/14/1980 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">916.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	24.28 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	410 - Park
<b>Areal</b>	5.28 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	410 - Park
<b>Areal</b>	30.59 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	300 - Offentlig trafikkområde
<b>Id</b>	723
<b>Navn</b>	Tjensvoll felt F, bebyggelsesplan.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10/01/1975 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">723.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	430 - Anlegg for lek
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Id</b>	733
<b>Navn</b>	omregulering av avkjørsler fra Ullandhaugveien og gate 647
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/03/1976 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">733.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	

**Areal** 0.02 kvm  
**Feltnavn**  
**Regform** 320 - Gang-/sykkelvei

---

**Id** 600  
**Navn** Tjensvoll  
**Plantype** 30 - Eldre reguleringsplan  
**Status** 3 - Endelig vedtatt arealplan  
**Ikrafttredelse** 07/27/1971 00:00:00  
**Bestemmelser** [600 bestemmelser.pdf](#)

**Delarealer**

**Areal** 0 kvm  
**Feltnavn** FELT U  
**Regform** 110 - Boliger

**Areal** 0.27 kvm  
**Feltnavn**  
**Regform** 300 - Offentlig trafikkområde

**Areal** 84045.6 kvm  
**Feltnavn** Felt F  
**Regform** 110 - Boliger

**Areal** 2081.61 kvm  
**Feltnavn**  
**Regform** 400 - Offentlig friområde

**Areal** 0 kvm  
**Feltnavn** o\_AVG  
**Rparealformal** 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

**Areal** 0.03 kvm  
**Feltnavn** o\_FO  
**Rparealformal** 2012 - Fortau

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 25/71/0/0

Dato: 2026-02-25

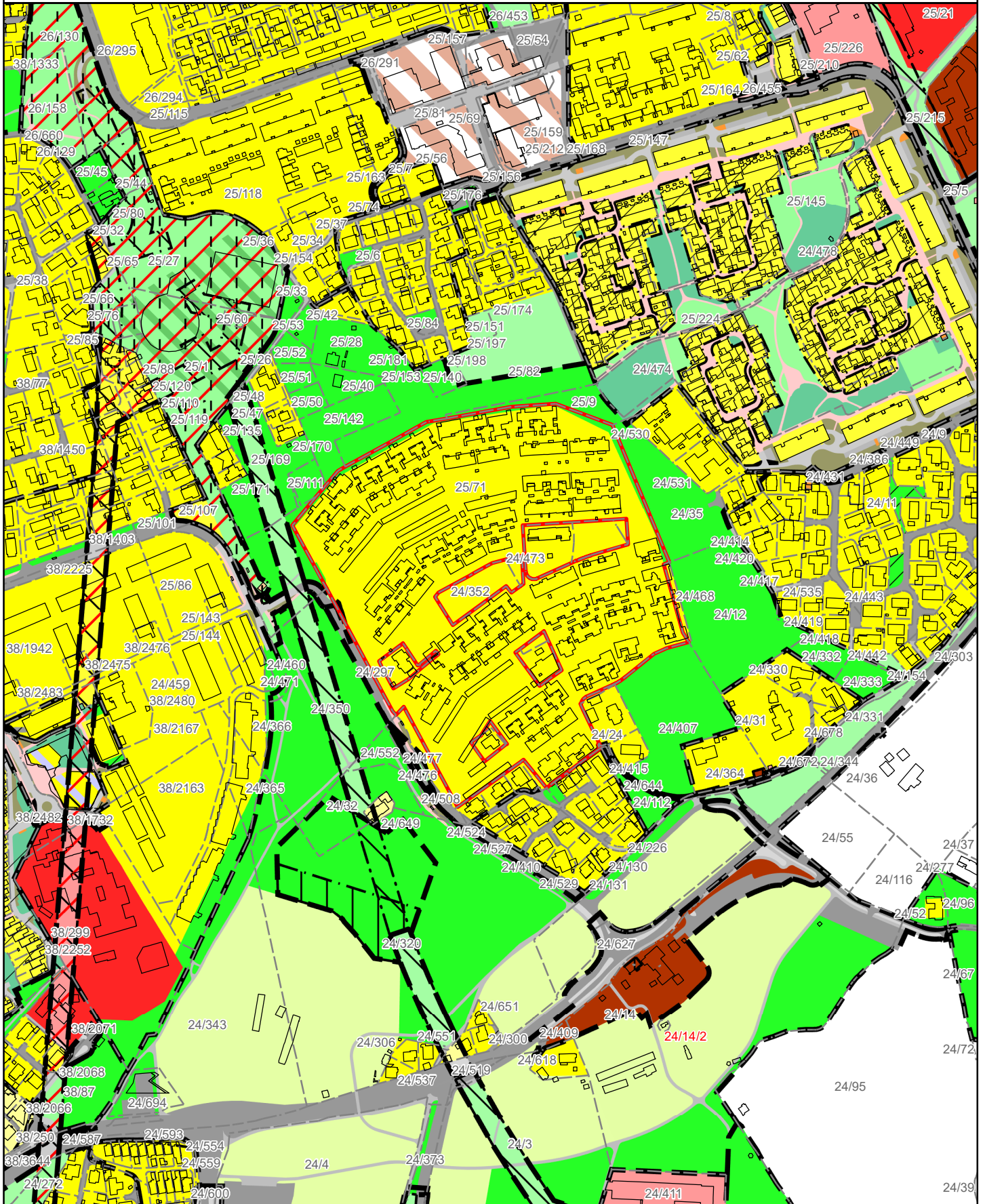
Målestokk: 1:5,000

Stavanger  
kommune



Planident: 916,600

Ikrafttredelsesdato: 14.11.1980,27.7.1971





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

### GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

### FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 3



### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 4

### HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

### PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



# Reguleringsplan PBL 1985

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
- Allmenntillegget barnehage
- Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntillegget kirke
- Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntillegget administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

## SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPEKIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjons hjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimaverzonsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøylespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

## FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntillegget
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

## Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Bendikstien 13

Nabolaget Haugtussa østre/Jernaldergården - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚶 Gangarstien	4 min 🚶
Linje 4, N85	0.3 km
🚶 Paradis stasjon	8 min 🚶
Linje L5	3.4 km
🚶 Stavanger stasjon	9 min 🚶
Linje F5, L5	3.9 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚶

## Skoler

Madlavoll skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
376 elever, 40 klasser	0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
376 elever, 20 klasser	1 km
Madlamark skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
361 elever, 18 klasser	1.7 km
Gosen skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
347 elever, 28 klasser	1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	17 min 🚶
180 elever, 8 klasser	1.4 km
Wang Toppidrett Stavanger	17 min 🚶
175 elever, 6 klasser	1.4 km
St. Svithun videregående skole	21 min 🚶
616 elever, 22 klasser	1.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100

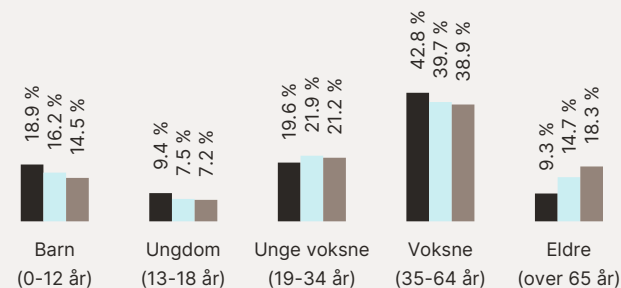


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager

Haugtussa barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
33 barn	0.2 km
Satelitten barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
50 barn	0.3 km
Madlavoll barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
49 barn	0.7 km


## Dagligvare


Bunnpris Tjensvoll	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Økologiske Dagligvarer As	9 min 🚶


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



 Støynivået  
Lite støynivå 89/100



 Trafikk  
Lite trafikk 82/100

## Sport

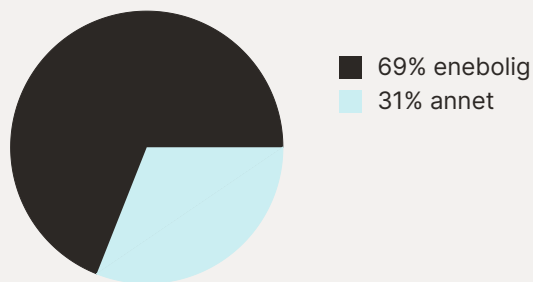
 Satelitten balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Litle ullandhaug balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km

 MOVA Tjensvoll 8 min 

 SATS Madla 21 min 

## Boligmasse





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

Sitat fra en lokalkjent

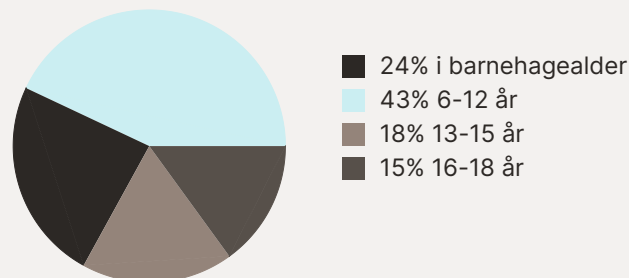


## Varer/Tjenester

 AMFI Madla 21 min 

 Vitusapotek Madla 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Haugtussa østre/Jernaldergården

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

## Sivilstand

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

