PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

DALSETKROKEN 5 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Bate

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dalsetkroken 5 C , 4018 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 18, bnr. 514

Andelsnummer 273

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3993 **Eiendomsverdi ref nr:** CM6910

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tekkingen på fremsiden er vanskelig og delvis ikke mulig å kontrollere.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Konstruksjonen er besiktiget fra kneloft.
Store deler av takkonstruksjonen er kledd inne. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater og betongvegg.
Himlingen har malte plater og trepanel.
Innvendig trapp er en tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Våtrommet har vegger med malte plater, betong og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.
Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5

Beskrivelse av eiendommen

år.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnet terrasse lar det seg ikke gjøre å kontrollere fall på terreng fra grunnmur på baksiden av boligen. Tilstandsgrad er ikke satt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

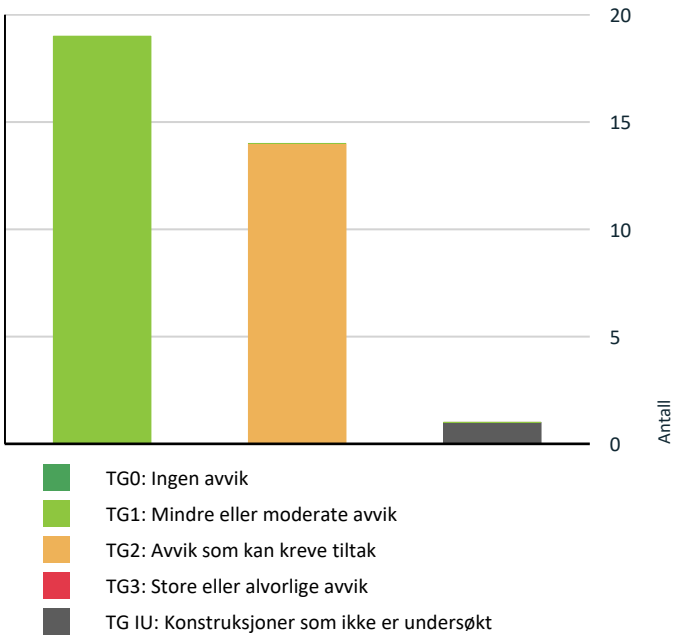
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1.etasje er det ene soverommet fjernet.
Det foreligger ikke tegninger på loftet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tekkingen på fremsiden er vanskelig og delvis ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjonen er besiktiget fra kneloft.
Store deler av takkonstruksjonen er kledd inne. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at de

ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Vurdering av avvik:
• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
I kneloft er dampsperren kun delvis montert.
Deler av isolasjonen er løs/har falt ned.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med hensyn til ventilering og eventuell kondens, for å avdekke fukt- eller råteskader på et tidlig tidspunkt.

Dampsperren bør ferdigstilles og isolasjonen bør reetableres der den er løs eller har falt ned, for å redusere risikoen for varmetap, kondens og fuktskader.

Manglende eller feil utført ventilering og dampsperre kan føre til økt risiko for fukt, råte og redusert levetid på konstruksjonen.





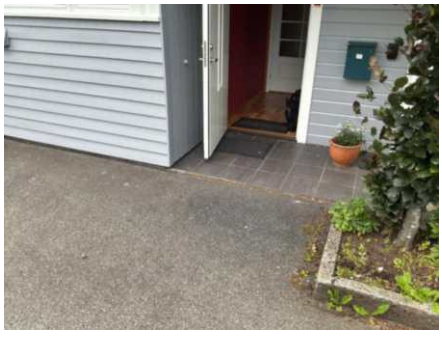
TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.
Mellom kledning og vegg/mur er det manglende luftespalte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt luftespalte mellom kledning og vegg/mur, for å sikre god ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting og liten avstand til terreng øker faren for fuktopptrekk og skader i skjulte deler av veggen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Flere av glassene har feil på lamineringen.

Konsekvens/tiltak
• Flere av glassene med feil på lamineringen bør vurderes for utskifting eller reparasjon for å hindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende treverk.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Litt overflateslitasje på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres overflatebehandling av hovedytterdøren for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er av furu og flis.

Vurdering av avvik:
• Stedvis litt slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, slik at gulvet beholder sin funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, malte plater og betongvegg. Himlingen har malte plater og trepanel.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Noen trappetrinn har slitasje, noen trinn har litt feil vinkel/skjevheter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater, betong og himling med malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

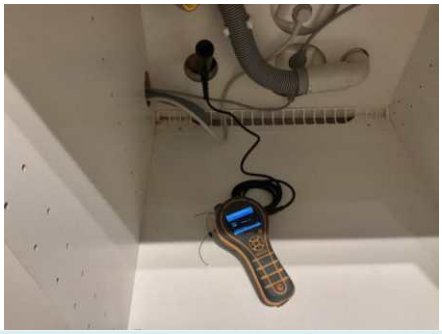
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

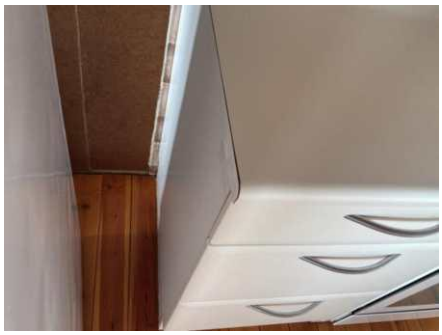
TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Noen bunnplater/hyller har litt esinger/fuktmerker. På hjørnet er laminering løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller skifte ut bunnplater/hyller med fuktskader og å reparere løsnet laminat.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene forverres over tid og føre til ytterligere fuktskader eller redusert levetid på innredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år(24/8-2026). Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnet terrasse lar det seg ikke gjøre å kontrollere fall på terreng fra grunnmur på baksiden av boligen. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Utvendige avløps og vannrør er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da alder og ukjent rørtype gir økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige kostnader ved svikt i anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

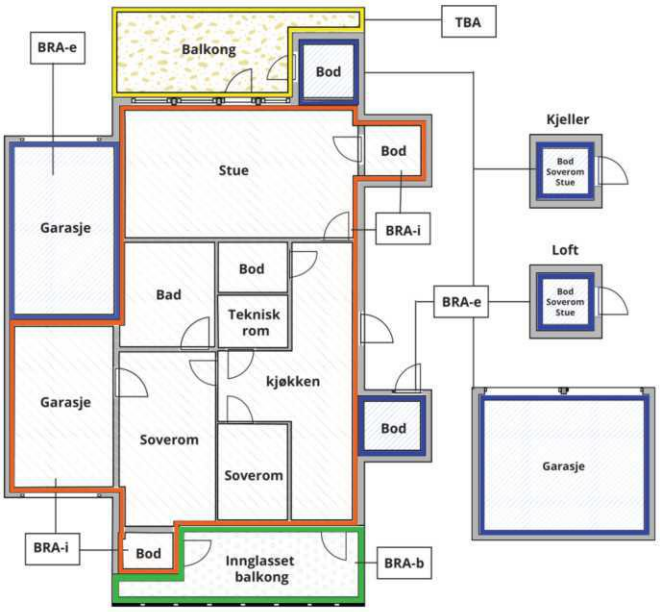
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	17			17	
1. Etasje	61			61	22
Underetasje	57			57	
SUM	**135**				**22**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue		
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		
Underetasje	Entré, gang, bad, toalettrom, bod, bod 2, vaskerom, soverom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 1.etasje er det ene soverommet fjernet.
Det foreligger ikke tegninger på loftet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Øyvind Torbjørnsen Siegesmund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	514		0	1051.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsetkroken 5 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Auklend Vest

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET AUKLEND VEST	955044894			Torbjørnsen Jorunn Oddny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

273

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Auglend.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke utfylt ettersom boligen/leiligheten selges med fullmakt grunnet dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

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

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260191
Addresse	Dalsetkroken 5 C		
Postnr.	4018	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Jorunn Oddny Torbjørnsen		
Selgers navn	Øyvind T. Siegesmund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Jorunn Torbjørnsen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Øyvind Siegesmund

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

Signert av *Øyvind T. Siegesmund*

Initialer selger:
Ø S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Dalsetkroken 5C, 4018 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336470**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4286227**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **514**
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 **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 073 kWh**

Vedtekter

for borettslaget Auklend Vest org nr 955 044 894.

Vedtatt på generalforsamling den 24.05.04. Sist endret 16.04.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brl. Auklend Vest er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren. Dette gjelder også endringer som f.eks takvindu, vinterhagen, ekstra terrassedør osv.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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 bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3409

BORETTSLAGET AUKLEND VEST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET AUKLEND VEST

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2026 kl. 18:00, Frelsesarmeen Rusomsorg, Auklendsdalen 64 4017 Stavanger.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Valgkomiteens innstilling til styret og beboermøte

På valg står styreleder, 1. styremedlem og 2. varamedlemer

Styreleder: Kristian Ommundsen 2 år

Styremedlem: Morten Fosse 2 år

Varamedlem velges for 1 år:

Thomas Merenyi

Magnus Indridason

Andre valgbare kandidater:

Thomas Merenyi som styremedlem

Helge Rekdal som varamedlem

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Anette, Chriss, Marie og Sølvi

Etter generalforsamling er det planlagt beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av protokollvitner

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET AUKLEND VEST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Forslag Ludvig Sande

Forslag til vedtak

Ludvig Sande er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 3409 Borettslaget Auklend Vest - Revisjonsberetning.pdf
2. 3409 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Hele styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185000,-.

Styrets innstilling
Hele styret er enige

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 185000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Ommundesen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Fosse
- Thomas Merenyi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Rekdal

  Jeg har noe erfaring fra før.
  Er fortsatt ung :)
  Lærevillig
  Erfaring med å hente priser på tjenester
- Thomas Merenyi

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til styret.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025/2026

Ett innholdsrikt år er over, og mye har skjedd. Vi har tatt for oss kontinuerlig vedlikehold på boliger som har oppstått underveis i henhold til vedlikeholdsplan utarbeidet i 2024/2025.

Vi har rengjort takrenner etter behov. Det har blitt satt opp skilt i forhold til parkering, og styret har fått satt inn tiltak for å fjerning av hensatte biler på parkeringsplassen.

Vi har satt i gang med malingsprosjektet.

BORETTSLAGET AUKLEND VEST
ORG.NR. 955044894, KLIENTNR. 3409

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 570 889**	**1 260 588**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 751 857	1 199 892
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 062	8 472
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-674 121	-894 275
Innsk. øremerk. bankkto		-3 372	-3 788
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 081 425**	**310 301**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 652 315**	**1 570 889**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 823 702	2 054 666
Kortsiktig gjeld		-171 387	-483 776
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 652 315**	**1 570 889**

BORETTSLAGET AUKLEND VEST
ORG.NR. 955044894, KLIENTNR. 3409

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 680 000	4 336 020	4 680 000	4 680 000
Ladeinntekter elbil		78 420	116 065	60 000	60 000
Andre inntekter	3	45 386	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 803 805**	**4 452 085**	**4 740 000**	**4 740 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-7 062	-8 472	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-155 495	-149 515	-158 000	-165 110
Konsulenthonorar		-4 241	-75 311	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-189 840	-374 490	-826 000	-847 000
Forsikringer		-463 340	-345 888	-411 000	-509 040
Kommunale avgifter	8	-1 098 592	-1 110 664	-1 206 000	-1 202 000
Energi/fyring	9	-117 084	-89 954	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 237	-77 220	-77 220	-77 220
Andre driftskostnader	10	-177 738	-186 716	-148 000	-149 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 482 939**	**-2 609 665**	**-3 111 780**	**-3 235 280**
DRIFTSRESULTAT		**2 320 866**	**1 842 420**	**1 628 220**	**1 504 720**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 551	27 180	0	0
Finanskostnader	12	-601 560	-669 708	-639 000	-524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-569 009**	**-642 528**	**-639 000**	**-524 000**
ÅRSRESULTAT		**1 751 857**	**1 199 892**	**989 220**	**980 720**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 751 857	1 199 892		

BORETTSLAGET AUKLEND VEST
ORG.NR. 955044894, KLIENTNR. 3409

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 345 536	21 345 536
Tomt		373 657	373 657
Andre varige driftsmidler	14	389 164	396 226
Øremerkede bankinnskudd		141 514	117 667
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 249 872**	**22 233 086**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	5 615
Forskuddsbetalte kostnader		21 821	21 013
Andre kortsiktige fordringer		0	8 269
Driftskonto OBOS-banken		1 006 187	1 478 660
Sparekonto OBOS-banken		1 795 694	541 109
SUM OMLØPSMIDLER		**2 823 702**	**2 054 666**
SUM EIENDELER		**25 073 574**	**24 287 752**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Opptjent egenkapital		12 150 302	10 398 445
SUM EGENKAPITAL		**12 156 802**	**10 404 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 404 097	11 078 218
Borettsinnskudd	16	2 209 400	2 209 400
Annen langsiktig gjeld	17	131 887	111 412
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 745 384**	**13 399 030**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 396	166 701
Påløpte renter		42 991	58 005
Påløpte avdrag		0	259 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		**171 387**	**483 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 073 574**	**24 287 752**
Pantstillelse	18	24 545 800	24 545 800

Garantiansvar	0	0

Stavanger, 26.03.2026
Styret i Borettslaget Auklend Vest

Kristian Ommundsen /s/	Ludvig Sande /s/	Morten Gjøvaag Fosse /s/
Marthe Siri Knutsen /s/	Helene Kvalnes /s/	

Valgkomiteens innstilling til styret:

På valg står styreleder, 1. styremedlem og 2. varamedlemer

Styreleder: Kristian Ommundsen 2 år

Styremedlem: Morten Fosse 2 år

Varamedlem velges for 1 år:

Thomas Merenyi

Magnus Indridason

Andre valgbare kandidater:

Thomas Merenyi som styremedlem

Helge Rekdal som varamedlem

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Anette, Chriss, Marie og Sølvi

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.05.26
Selskapsnummer: 3409 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET AUKLEND VEST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET AUKLEND VEST

Organisasjonsnummer: 955044894
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Frelsesarmeen Rusomsorg, Auklendsdalen 64 4017 Stavanger.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Forslag Ludvig Sande

> **Forslag til vedtak:**
> Ludvig Sande er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Rekdal og Chriss Forgaard Hamre er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Hele styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185000,-.

Styrets innstilling
Hele styret er enige

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 185000,-

✓ **Vedtatt. Skriftlig avstemming, 13 for, 4 mot.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Ommundesen

Følgende stilte til valg:
Kristian Ommundesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Fosse

Følgende stilte til valg:
Morten Fosse

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Merenyi

Følgende stilte til valg:
Magnus Indridason
Thomas Merenyi
Helge Rekdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Rekdal

Følgende stilte til valg:
Magnus Indridason
Thomas Merenyi
Helge Rekdal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Glenne Kipperberg
Olaug Lyche
Thomas Merenyi
Thomas Rostrup Svendsen

Følgende stilte til valg:
Marie Glenne Kipperberg
Olaug Lyche
Thomas Merenyi
Thomas Rostrup Svendsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Gjøvaag Fosse

Følgende stilte til valg:
Morten Gjøvaag Fosse

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Ommundsen

Følgende stilte til valg:
Kristian Ommundsen

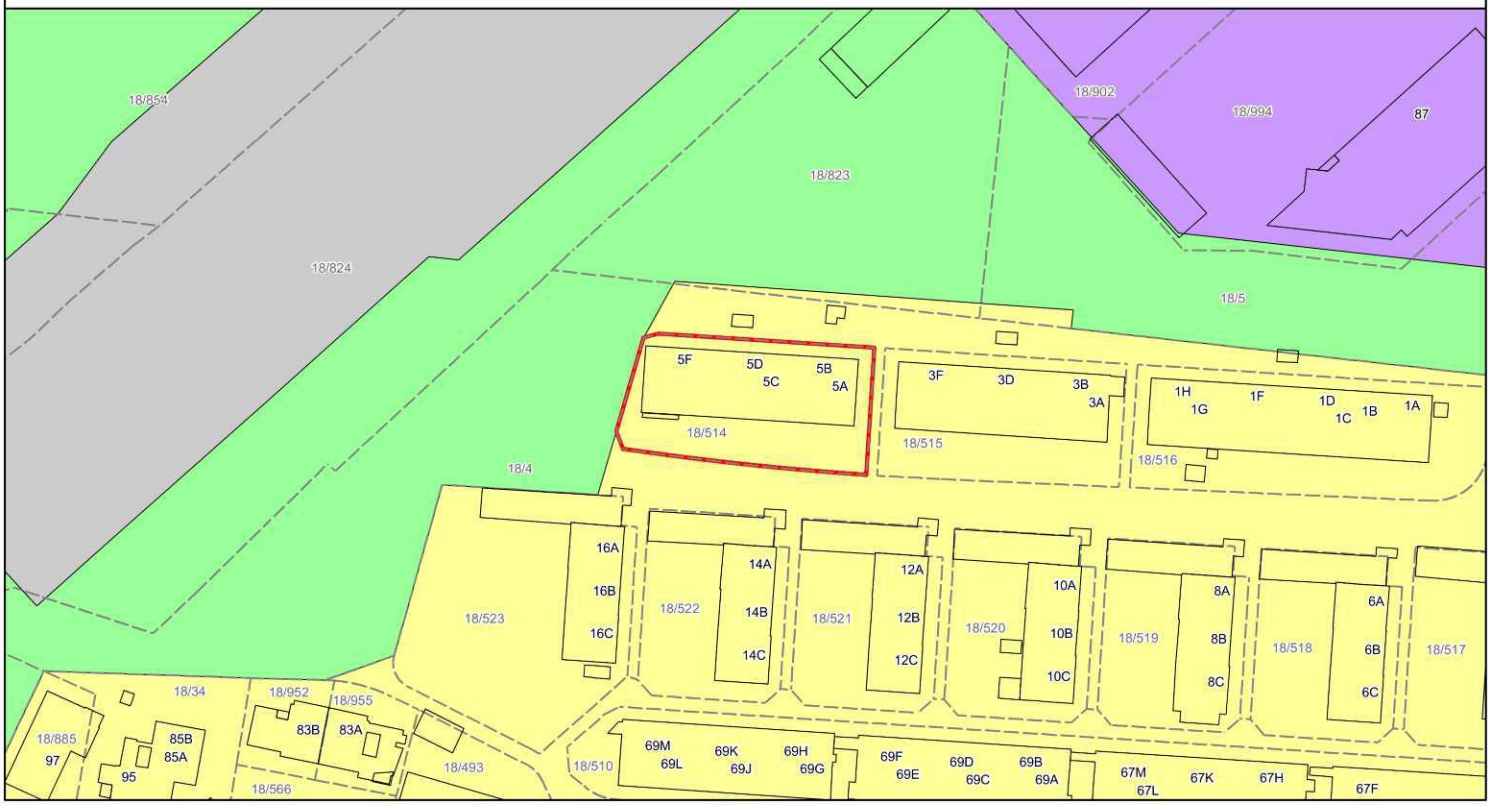
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 18/514/0/0
Dato: 2026-08-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

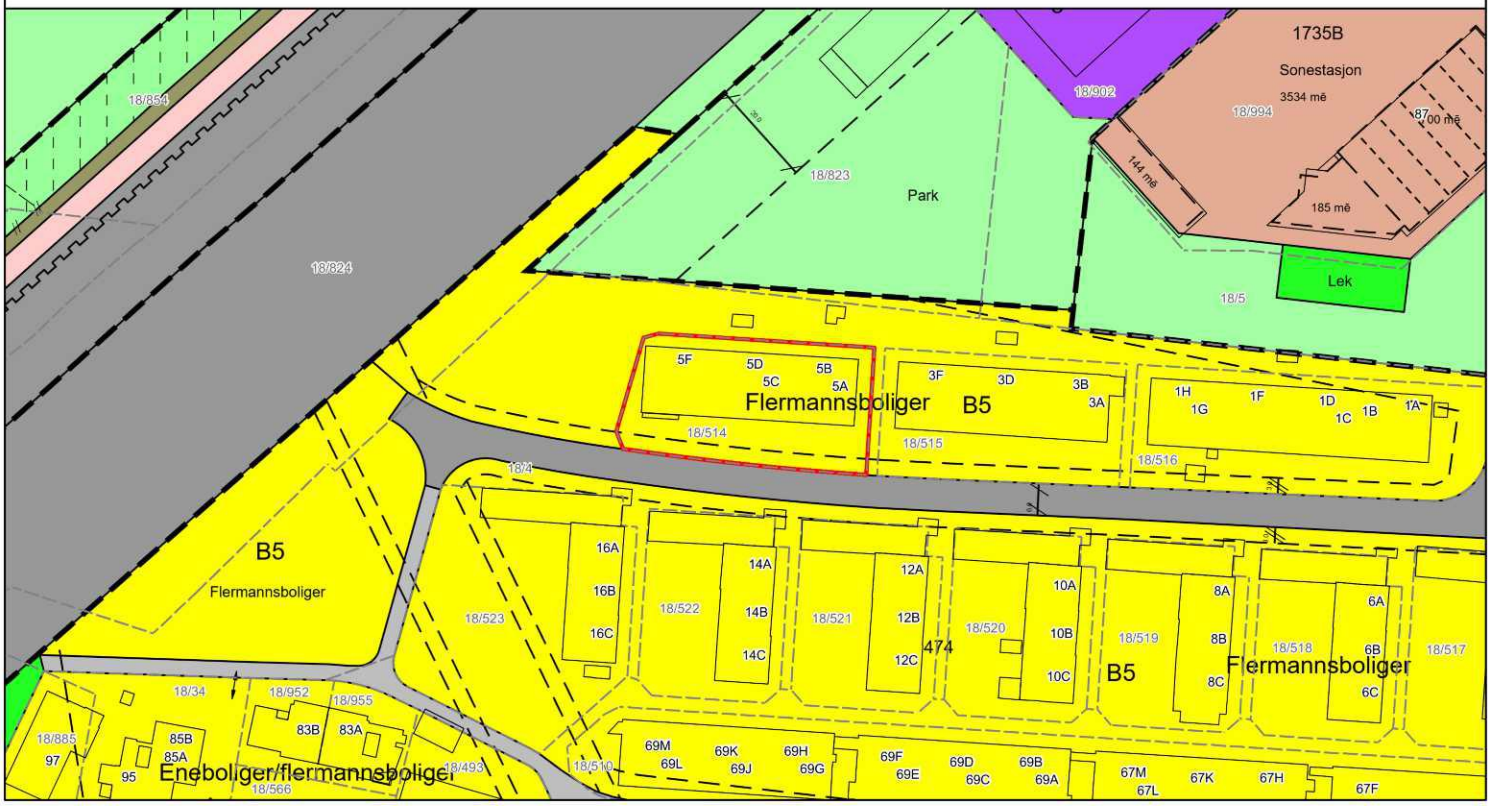


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 18/514/0/0
Dato: 2026-08-06 Planident: 474
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.2.1965

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	18	**Bruksnr**	514	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn	Kommunedelplaner
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	1049.99 kvm
Omrnavn	B222
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0.02 kvm
Omrnavn	FRI361
Kparealformal	Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Rapporten er levert av Geodata AS

Id	474
Navn	Auklend Vest. Forslag til reguleringsplan.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/11/1965 00:00:00
Bestemmelser	474 bestemmelser .pdf

Delarealer

Areal	1036.45 kvm
Feltnavn	B5
Regform	110 - Boliger

Areal	13.54 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

VEDTEKTER

TIL REGULERINGSPLAN 474 FOR AUKLEND VEST, HETLAND, STAVANGER KOMMUNE

Approbert 11.02.1965.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 18.01.2018	Tilføyelse i B, punkt 5 og fellesbestemmelser Auklend vest pkt. 5	pbl § 12-14
Fylkesmannen 18.03.2020	Frisikt punkt B5	pbl § 12-14
Delegert 30.05.2022	Tilføyelse § B.5	pbl § 12-14
Delegert 04.11.2022	Opphevelse av vedtak 20.05.2022	pbl § 12-14

Områdets begrensning er vist med stiplet linje på reguleringskartet. Området er oppdelt i:

A. Offentlige parkarealer, grønn farge
B. Tomter for boligbebyggelse, gul farge.

A. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager og liknende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsanlegg. Anleggene må ikke avstenge gang- og sykkelferdsel i grøntområdet.

B. Tomter for boligbebyggelse.

1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger og flermannsboliger.

2. Bebyggelsen skal maksimalt være 1,5 etasjer for eneboliger og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 5,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,0 m. De øverste eneboliger mot Auklendshøydens friarealer skal kun være i 1 etasje. For flermannsboliger skal bebyggelsen maksimalt være 2 etasjer og høyden fra terreng til gesims ikke høyere enn 8 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 9 m.

3. Bygningsrådet kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking. All taktekking skal være fargebestandig.

   For boligene, 17stk., beliggende mellom Snarehaugen og Auglendshøyden (friområde), felt B1, tillates takvinkel maks. 35°. (vedtatt i bygn.rådet 24.10.85)

Bebyggelsen på del av Auglend Vest, beliggende mellom Snarehaugen og vestenforliggende grøntbelte (16 hus), felt B6 skal ha sadeltak med 27 grader takvinkel og møneretning som vist på reguleringsplanen. (Vedtatt i bygningsrådet 19.02.1970.)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og med møneretning mest mulig på langs av kotene. Den eksakte retning bestemmes under hensyntaken til møneretning for eksisterende bebyggelse. Den kan i særlige tilfelle gis dispensasjon til dreining 90° på hovedretning.

4. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje, for atriumshus eller eneboliger i rekke dog inntil 120 m^2 for hver boligseksjon.

5. Garasjer for eneboliger tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m^2. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal, jfr. første punkt. Garasje med grunnflate ikke over 35m^2 kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasje på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

   Frisikt ved private avkjørsler skal være 3 x 10 meter. Det skal være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Avkjørsler skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm.

   Plassering av garasje, tørkestativ og dunker for avfall anmeldes sammen med våningshus, og må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

   Garasjer for eiendommene: gnr. 18 bnr. 569, 570, 571, 572, 584, 585, 586, 587, 598, 599 og 600, felt B5, tillates oppført med bod og kjeller med maks bebygd areal på 40 m^2 BYA.
   Garasjene skal ikke plasseres nærmere vegkant enn 1,5 meter.
   Uttrykk, materialbruk og utførelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.
   Kart og prinsipielle tegninger for garasje inngår som en del av bestemmelsene.

6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Forstøtningsmur og skråninger bør unngås.

7. Eventuell innhegning, forstøtningsmur, garasjeinnkjørsel o.l. må for hvert kvartal eller for hvert gateløp utføres etter en av bygningsrådet godkjent plan.

8. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med buskbeplantning og kantstein, eller lehekk. Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 65 cm. Høyt, eksklusive evt. Støpt sokkel på 10 cm. Over ferdig gate. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet.

C. Felles bestemmelser

1. Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag, bortsett fra fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper.

2. Butikker kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

3. Mot de samleveier som omgir det regulerte området tillates ikke inn- og utkjørsler.
4. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen, eventuelt i grøntbelter(friarealer) og bygningsrådet påser at de får en arkitektonisk tilfredsstillende plassering og utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

5. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemelding forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.

6. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området.

8. Bebyggelsesplan for de forskjellige kvartaler skal godkjennes av bygningsrådet.

9. Fra bestemmelser i disse vedtekter kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven gi dispensasjon når spesielle forhold tilsier det.

10. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Hetland til anvendelse.

11. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

1. FELLESBESTEMMELSER INNENFOR REGULERINGSPLANER AUKLEND VEST

Vedtatt av Stavanger byplanråd 08.10.65 som salgsvilkår i forbindelse med godkjenningsvedtak for bebyggelsesplan for området. Er blitt oppfattet om en del av reguleringsbestemmelsene.

a. Valg av boligtype og opparbeidelse av ytre forhold som må skje i samråd med byplansjefen i tråd med bebyggelsesplan for området datert 22. september 1965.

b. På grunn av terrengets karakter må det legges vekt på å få en samstemt bebyggelsesform

som passer for de spesielle forhold på dette sted. Byplansjefen kan derfor stille krav om at en gruppe hus planlegges under ett av en felles arkitekt.

c. Kjøp, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser, friarealer og andre felles areal på og innenfor approbert plan som naturlig benyttes av beboerne innen planen, skal dekkes av tomteeierne (jfr. Forøvrig bygningsloven av 18. Juni 1965 §§26,52,69).

d. Kjøp, opparbeidelse og vedlikehold av felles areal som på bebyggelsesplanen er vist til felles garasjeanlegg, parkering, gangstier, kjøreveger, forhager osv. skal betales av tomteeierne i fellesskap, slik at egne fellesareal for en gruppe deles likt på gruppens medlemmer.

e. Garasjeanleggene skal graves inn i bakken og det skal så langt dette er mulig fylles jord og anlegges grasplen e.l. på garasjens tak. Tomteeier som får tomt beskåret pga. garasjeanlegg har bruksretten til garasjens tak. Synlige garasjetak skal være flate med toppskikt av rød shingel.

2. ENEBOLIGER 7 STK MELLOM 3 M GANGVEI OG DALSETVEIEN, FELT B2

a. Takvinkelen skal være 27°, taktekking rød matt teglstein.

b. Alt panel og belisting skal brunbeises, vinduer o.l. hvitmales og ytre tegl, hvit med utkrassete fuger både vannrett og loddrett. Byplanrådet kan godkjenne annen utforming når en gruppe planlegges av en arkitekt og forslaget etter rådets vurdering ikke vil ødelegge fellespreget i området.

3. ENEBOLIGER I GRUPPE, 31 STK MOT GRØNTOMRÅDET AUGLENDSHØYDEN

a. Takvinkel: "flate tak", taktekking: Asfaltpapp med toppskikt av rød singel. (Taket kan bygges med den takvinkel som er nødvendig for vannavløp etv., men skal konstrueres som flatt tak synsmessig sett.)

For boligene, 17stk., beliggende mellom Snarehaugen og Auglendshøyden (friområde), felt B1, tillates takvinkel maks. 35 °. (vedtatt i bygn.rådet 24.10.85)

For eiendommene: gnr. 18/444-443-442-495-449-446-447-448-440-441-438 og 445, felt B3, tillates nyttet sadeltak med takvinkel maks. 35°. Mønet legges i byggets lengderetning. (vedtatt i bygn.rådet 09.10.1986).

b. Som for punkt 2.

c. En gruppe skal ha samme utførende arkitekt eller byggeanmeldes samtidig. Byplansjefen vurderer om punkt 1 B kommer til anvendelse.

4. ENEBOLIGER 6 STK MELLOM BREIDABLIKKVEIEN OG DALSETVEIEN, FELT B4

a. Som punkt 1.
b. Som punkt 1.
c. Som under punkt 3.

5. ENEBOLIGER I REKKE MOT HØYSPENTLEDNING I ØST, 12 STK, FELT B5 OG FLERMANNSBOLIGER

a. Som for punkt 3.
b. Som for punkt 3.
c. Gruppen skal ha samme utførende arkitekt.
d. For eiendommene: gnr. gnr. 18 bnr 569, 570, 571, 572, 584, 585, 586, 587, 598, 599 og 600, felt B5 tillates det oppført tilbygg med maks grunnflate på 12 m^2 (BYA) og bruksareal på 10 m^2 (BRA).
I tillegg tillates det takopplett på boligene med takvinkel på 15 grader, med inntrukken gavlvegg 50 cm på hver side av eksisterende gavl. Maks tillatt gesimshøyde på takopplettet er 6 meter over eksisterende terreng.

Uttrykk, materialbruk og utførelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

Kart og prinsipielle tegninger for tilbygg og takopplett inngår som en del av bestemmelsene.



Illustrasjonsplan som viser prinsipiell plassering og størrelse på tilbygg og garasje Datert 18.01.2018

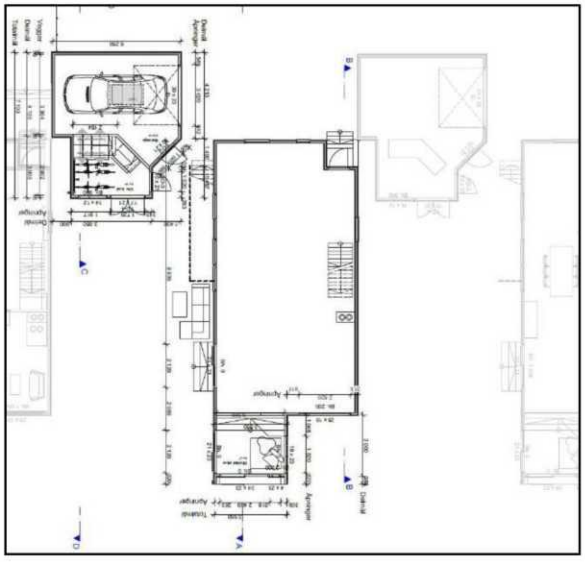
Bolig

Tilbygg

Garasje



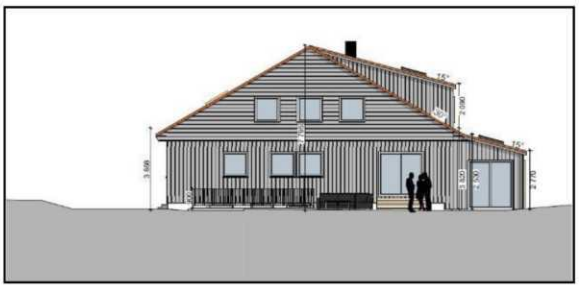
Fasade mot øst med tilbygg, påbygg og garasje/bod



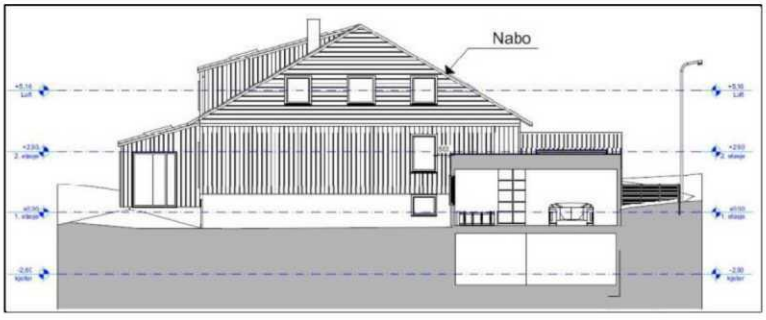
Plan 1. etasje



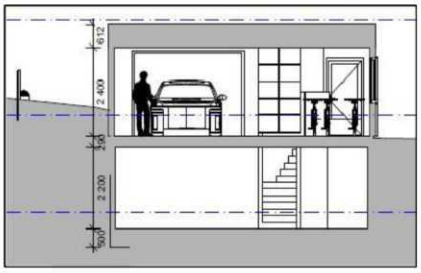
Fasade mot nord, med tilbygg og påbygg til venstre og garasjen til høyre



Fasade mot sør, med tilbygg og påbygg til høyre



Prinsipielt snitt gjennom garasje og bod med nabobolig i bakgrunn



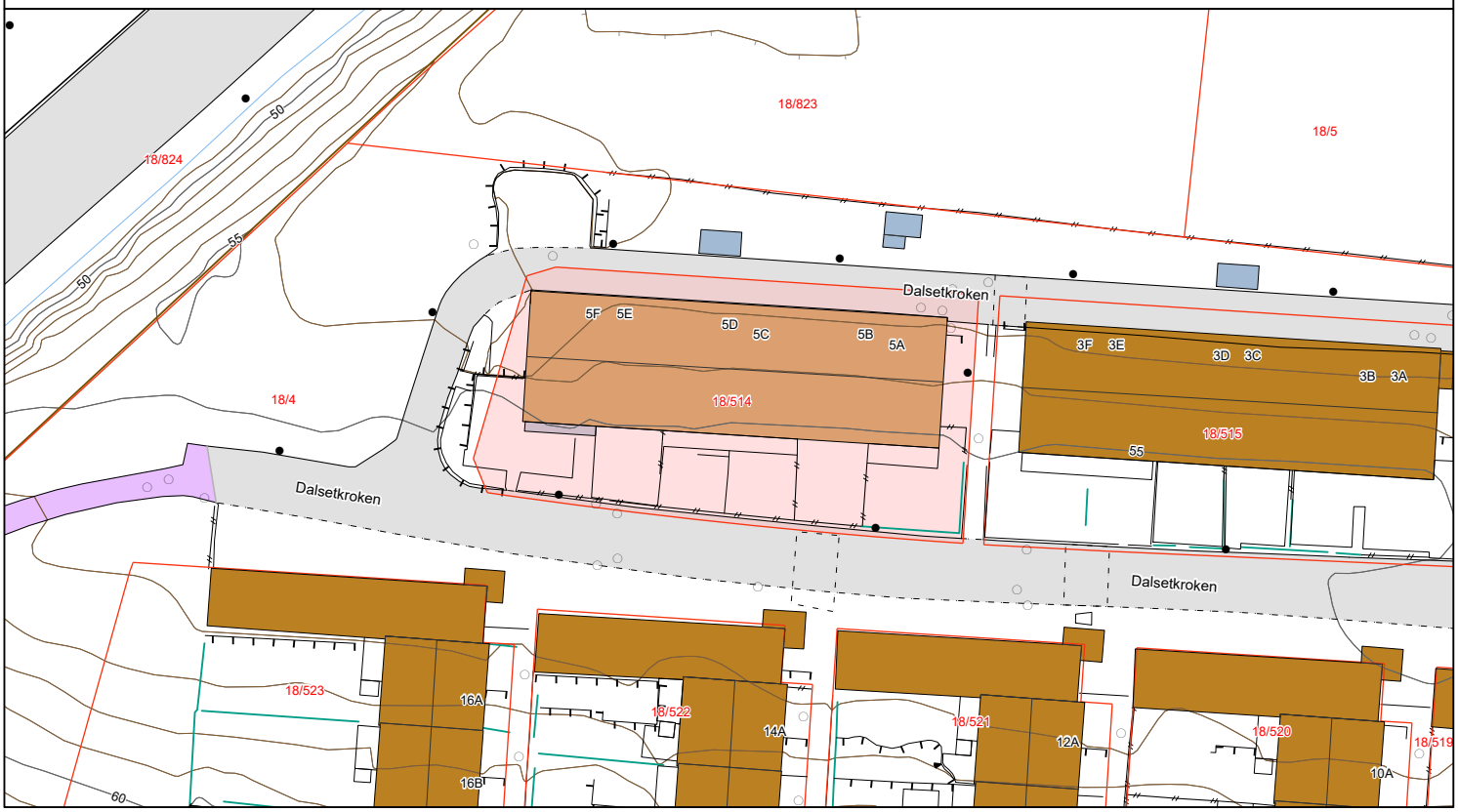
Prinsipielt snitt gjennom bakgrunn garasje og bod

Oversiktskart

Adresse: **Dalsetkroken 5D, 4018 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/18/514/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1052 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2026

N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 18/514/0/0
Dato: 2026-08-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	11.08.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	18	Bnr:	514	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Dalsetkroken 5C 4018 Stavanger						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	Gnr/bnr 18/4
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Ingrid Vatnamot Rolfsnes
Dalsetkroken 5 A
4018 STAVANGER

Dato: 08.02.2023
Saksnummer: 23/04785-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 18/514 - Dalsetkroken 5 A - fasadeendring - vindu

Byggestedsadresse	Dalsetkroken 5A
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Ingrid Vatnamot Rolfsnes
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 30.01.2023.
Tiltaket omfatter fasadeendring.
Det er ikke kommet merknader på tiltaket.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Å sette inn et vindu i grunnmuren/sokkeletasjen. Vinduet er 110 x 80 cm.



Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Borettslaget Auklend Vest må godkjenne vindu og fasadeendring før arbeidet settes i gang.
3. Dersom avstand til nabobygg er mindre enn 8 meter, må vindu godkjennes av en brannkonsulent før arbeidet settes i gang.
4. Tiltakshaver skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

På en enebolig hadde ikke dette vært et søknadspliktig tiltak, men siden vindu skal settes inn i et rekkehus i et borettslag, blir det søknadspliktig.

Det kommer ikke frem av søknad hvor stor avstand det er mellom byggene, men på opprinnelig godkjent tegning, skal det være 8 meter. Hvis det ikke er 8 meter mellom byggene, må vinduet godkjennes av en brannkonsulent.

Det er kun nærmeste nabo som er nabovarslet. Vi anser at det ikke er andre enn borettslaget som blir berørt. Vi setter derfor borettslaget på kopi av dette vedtaket, slik at de får klagerett, hvis de ikke er enige.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Karen Faa
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Borettslaget Auklend Vest, Postboks 35254078 STAVANGER
Borettslaget Auklend Vest, Tor Kåre EnoksenPostboks 35254078 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

AtL

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: TSK/ako/A. 511
Dok.navn: melding1,,71

Dato: 1-8-88

Til. Per Wold jr.
Dalsetkroken 5
4018 Stavanger

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A

Byggeplass: Dalsetkroken 5 gnr. 18 bnr. 514

ARBEIDETS ART: Garasje

Det vises til melding mottatt den. 13-6-88

Meldingen tas til etterretning.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

A V S K R I F T.

GNR. 18 BNR. 4

Tomt nr. 5.

Luftgrav kan erstattes av 2 lag krysslagte eternitbölgeplater.

Kfr. med Astad.

G.F. (sign.)

Sak 1818 - 1823

J.nr. 2738-2743/66

Hetland Boligbyggelag
v/ark. Bryne og Kaada
Kirkegaten 30

HER

GNR. 18, BNR. 4 - AUKLEND VEST - 6 STK. 6-MANNSBOLIGER

Deres söknad datert 25. oktober 1966, ble behandlet på möte i Stavanger bygningsråd 5. desember 1966.

Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt söknad på følgende vilkår:

Bygningsrådet dispenserer fra vedtekt til bygningslovens § 104 (tidl.lov) om soverom mot nord i underetasje under forutsetning av at huset forsynes med luftgrav rundt hele huset. Lydskilleveggene mellom leilighetene må være gjennomgående.

Bygningsloven med forskrifter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forövrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen för arbeidet tar til.

En må få påvist husets höyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av höyden må foretas av byplankontoret.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utföres etter ingeniörvesenets bestemmelser for sanitæranlegg.

Pipen må ha feieluke i bunn.

Eventuelle statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning i to eksemplarer i god tid för byggearbeidet settes igang, likeså tegninger av konstruksjonsmessige detaljer.

Garasjer må byggeanmeldes særskilt.

Det må innsendes forslag til plassering av törkeplass og bosspann.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 17. desember 1966.

Einar Astad

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Olav Kyrresgt. 23

4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: TK/ako B 2205

Borettslaget Auklend Vest
v/I. Haaland
Hillevågsveien 7

4000 STAVANGER

GNR. 18, BNR. 514, DALSETKROKEN 5 PÅBYGG - SADELTAK
PROTESTER

Saken ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd 2. desember 1982. Det ble fattet slikt vedtak:

Da reguleringsplanen ikke inneholder regel om at bebyggelsen skal fa flate tak gis byggetillatelse i samsvar med innsendt søknad. Eventuell privatrettslig klausul om flate tak er bygningsrådet uvedkommende.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for byggearbeidet. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Ved eventuelt fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner samt detaljtegning av peis m/fundament må innsendes til godkjenning.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

Protester ikke tatt tilfølge.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 3. desember 1982

Reidar Haukali

Kopi sendes Anders Rekve
" " Leif Høiland
" " Grethe og Reidar Fanuelsen
" " Inge Fossan
" " Magnus Norland
" " Magnar Rosseland
" " Kåre Leo Eriksen
" " Einar Berteussen
" " Odd Bjerga

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: TK/ako B 0100/A. 511
Dok.navn: b0100,,70

Dato: 24.01.86

Borettslaget Auklend Vest
v/John Larsen
Hillevågsveien 7

4000 STAVANGER

GNR. 18, BNR. 514, DALSETKROKEN 5 PÅBYGG - SADELTAK. FORNYELSE AV BYGGETILLATELSE

Saken ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd 23. januar 1986. Det ble fattet slikt vedtak:

Søknaden godkjennes. De vilkår som er stillet i byggetillatelsen 02.12.82 skal fortsatt gjelde. Protester ikke tatt tilfølge.

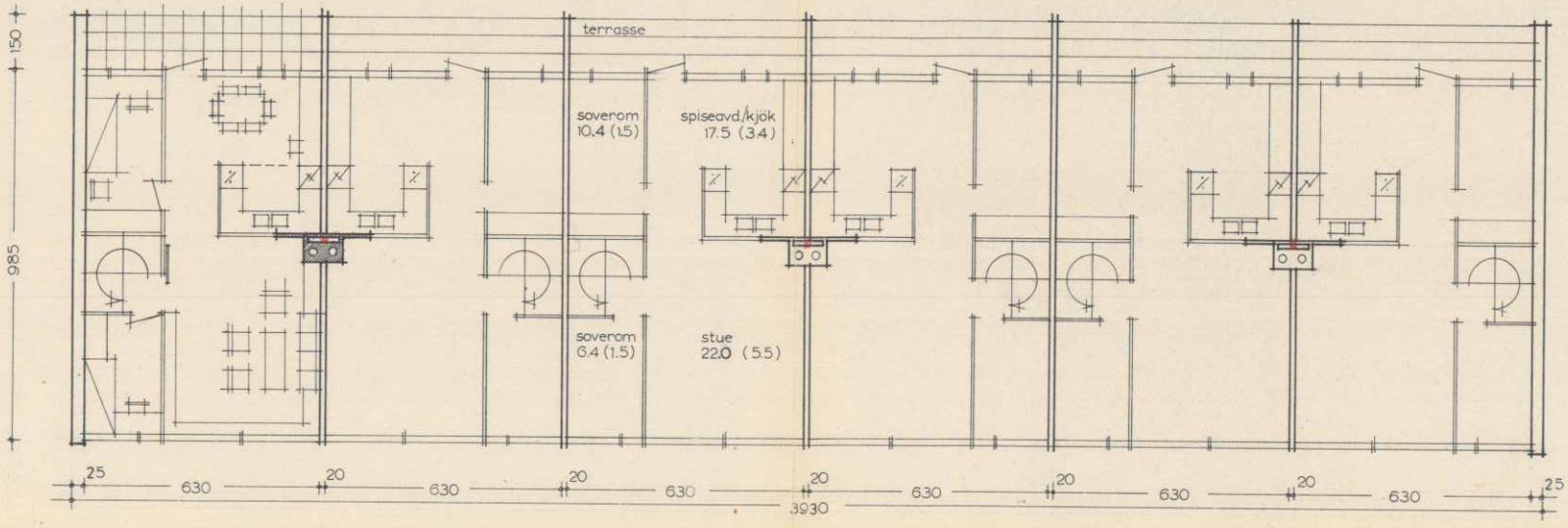
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Vedtaket kan påklages. Det vises til bygningslovens § 17 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

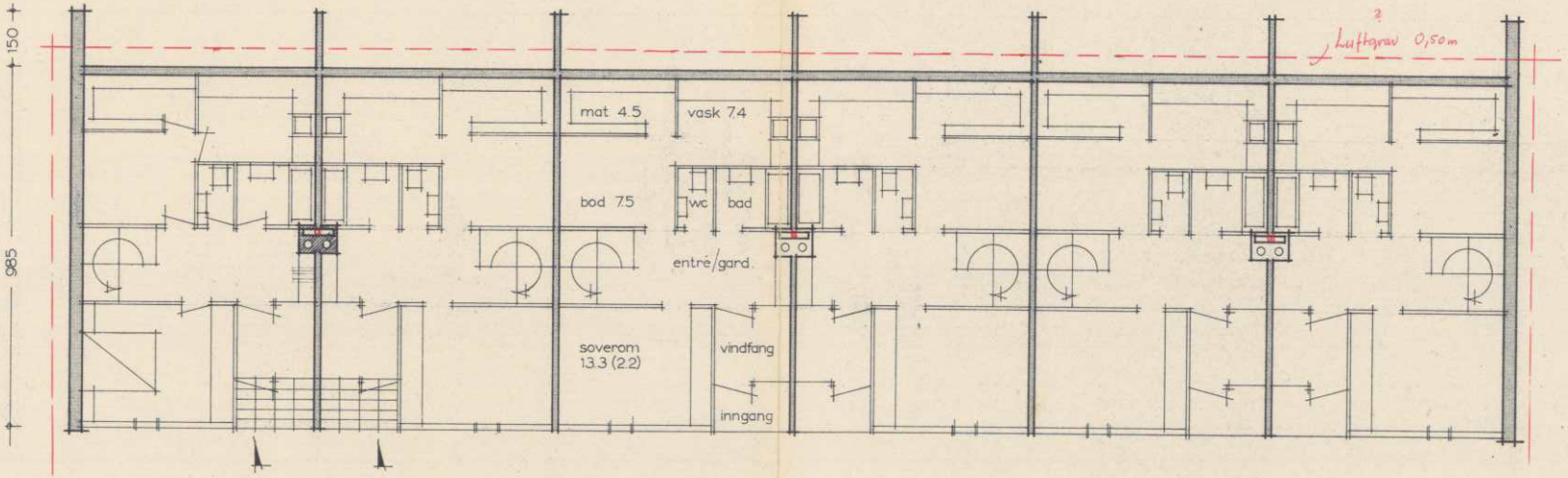
STAVANGER BYGNINGSRÅD

Reidar Haukali

Kopi sendes Hetland BBL
" " Kaare Leo Eriksen m.fl. §17



PLAN AV 1. ETASJE



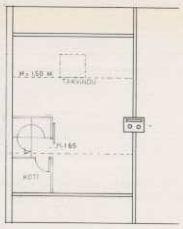
PLAN AV UNDERETASJE

BYGNINGSSJEFEN i Stavanger
Innk. nr. 1966 2742

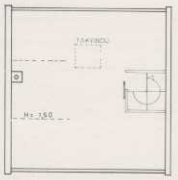
HETLAND BOLIGBYGGELAG . AUKLEND VEST . TYPE RC·6 . PLANER . MÅL 1:100 . STAVANGER 21.10.66

BRYNE / KAADA ARK. MNAL.

Tegn. nr. 5

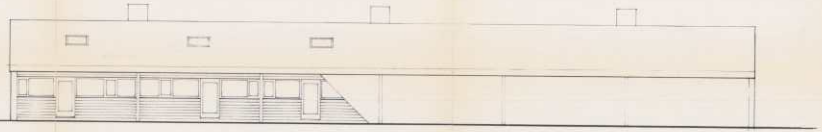


PLAN LOFT TYPE RC 6

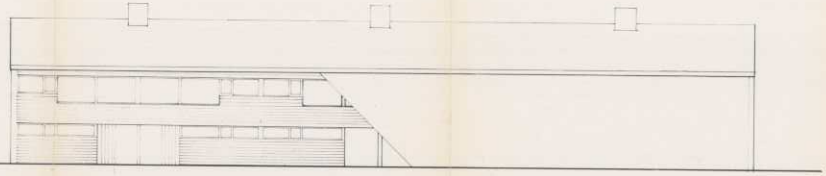


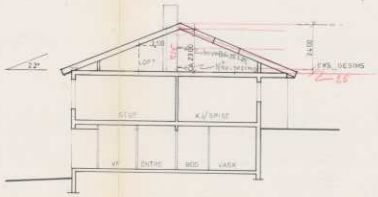
PLAN LOFT TYPE RD 3

FASADE MOT SYD

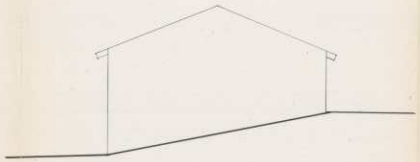


FASADE MOT NORD





SNITT



GAVLFASADE

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSVESEN
13 SEP 1982

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSVESEN
28 SEPT 1981
A 8248 Gnr 18 bnr 245
Jnr. 295

Stavanger kommune
BYGNINGSV
- 5 OKT. 1981
Kontr. Vedl.
19-10-81

A	TAKVINKEL REDUSERT	16.9.81	M.K.
SKY		DATO	SIGN.

HETLAND BOLIGBYGGELAG
AUKLEND VEST

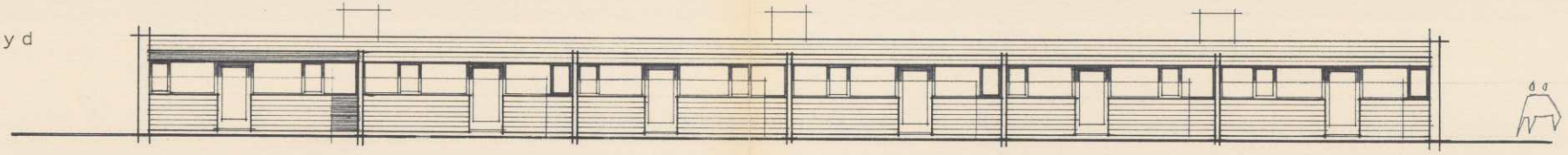
OMBYGGING AV TAK

FASADER TYPE RC-6
SNITT, PLAN TYPE RC-6, PLAN TYPE RD-3

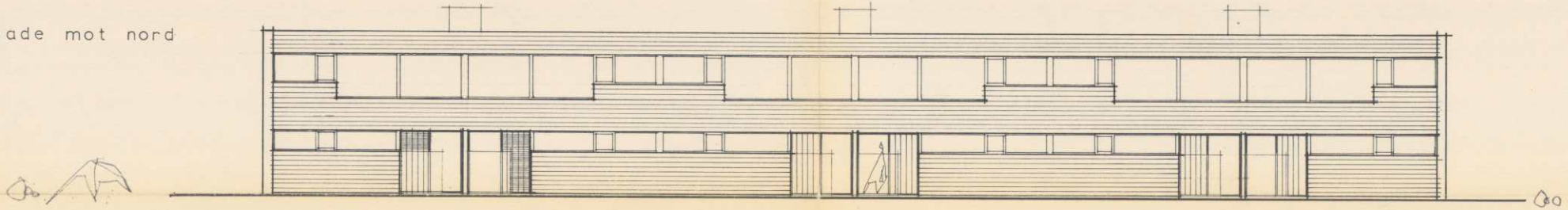
målestokk	dato	tegn. nr.	rev.	sign.
1:100	15.9.80	8008-03	A	M.K.

ARKITEKT MNAL MONS KVALSVIK
LANGGATA 50 4000 STAVANGER
TLF. 53 54 00 53 59 00

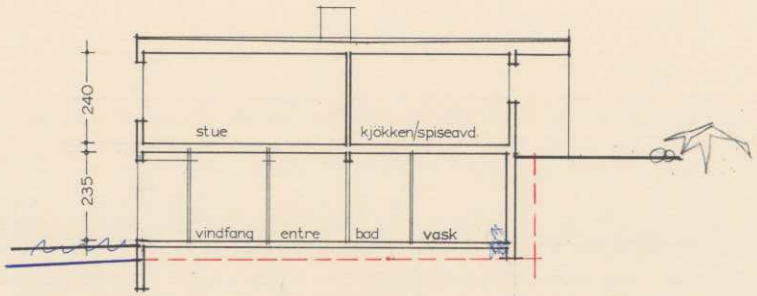
fasade mot syd



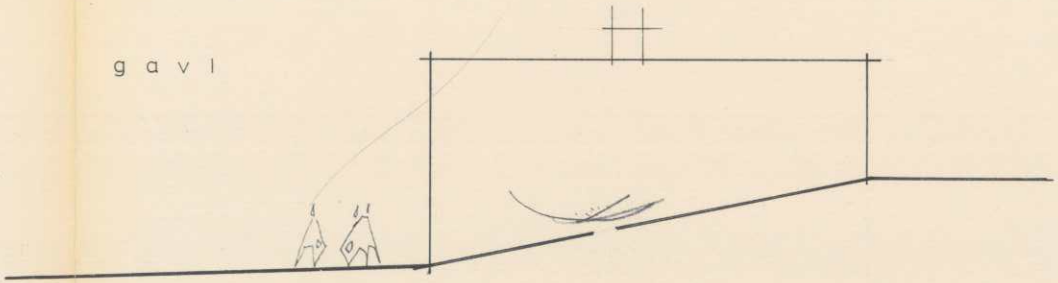
fasade mot nord



snitt



gavl



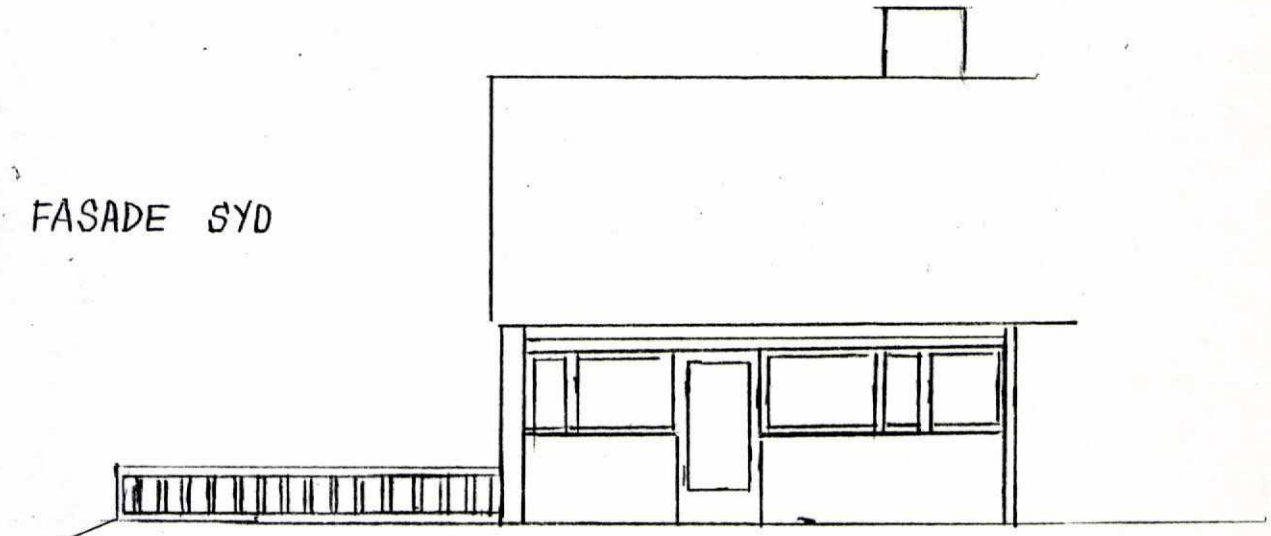
BYGNINGSSJEFEN i Stavanger
Jr. nr. 1966 2742

HETLAND BOLIGBYGGELAG . AUKLEND VEST . TYPE RC·6 . FASADER/SNITT . MÅL 1:100 . STAVANGER 21.10.66

BRYNE / KAADA ARK. MNAL.

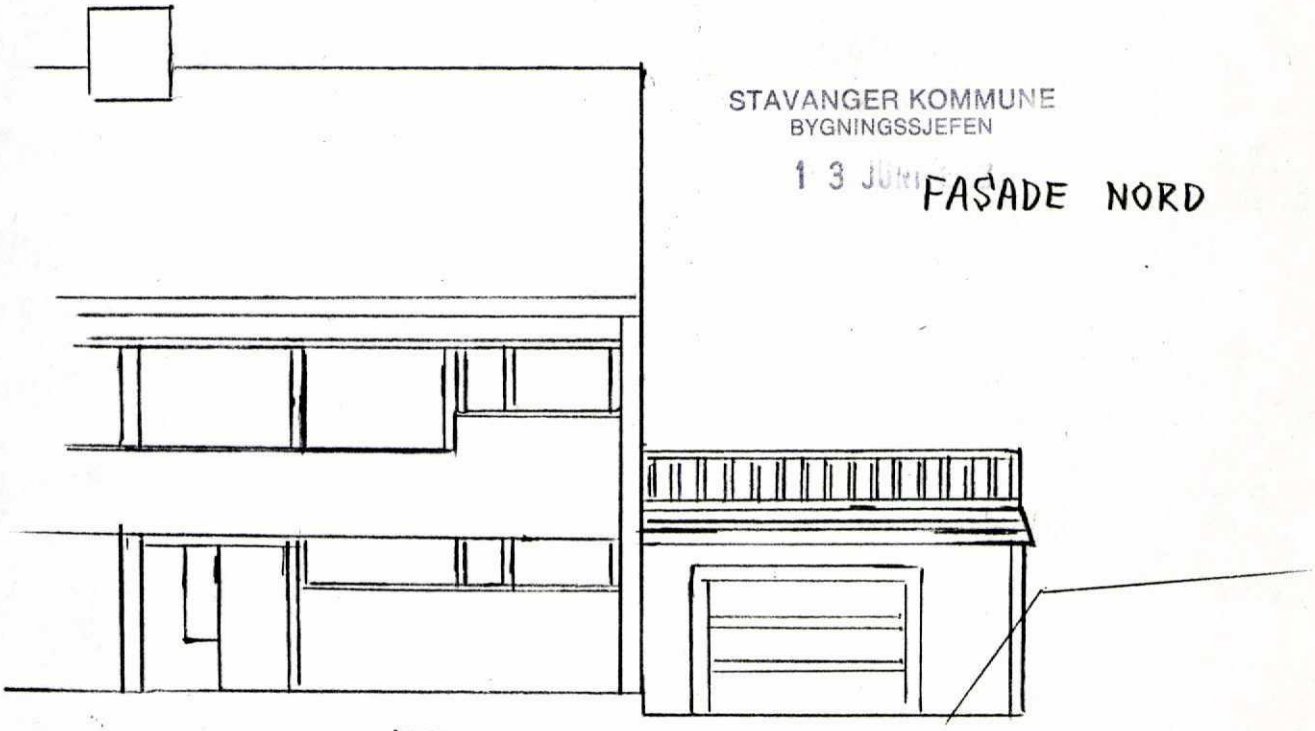
Tomt nr. 5

FASADE SYD

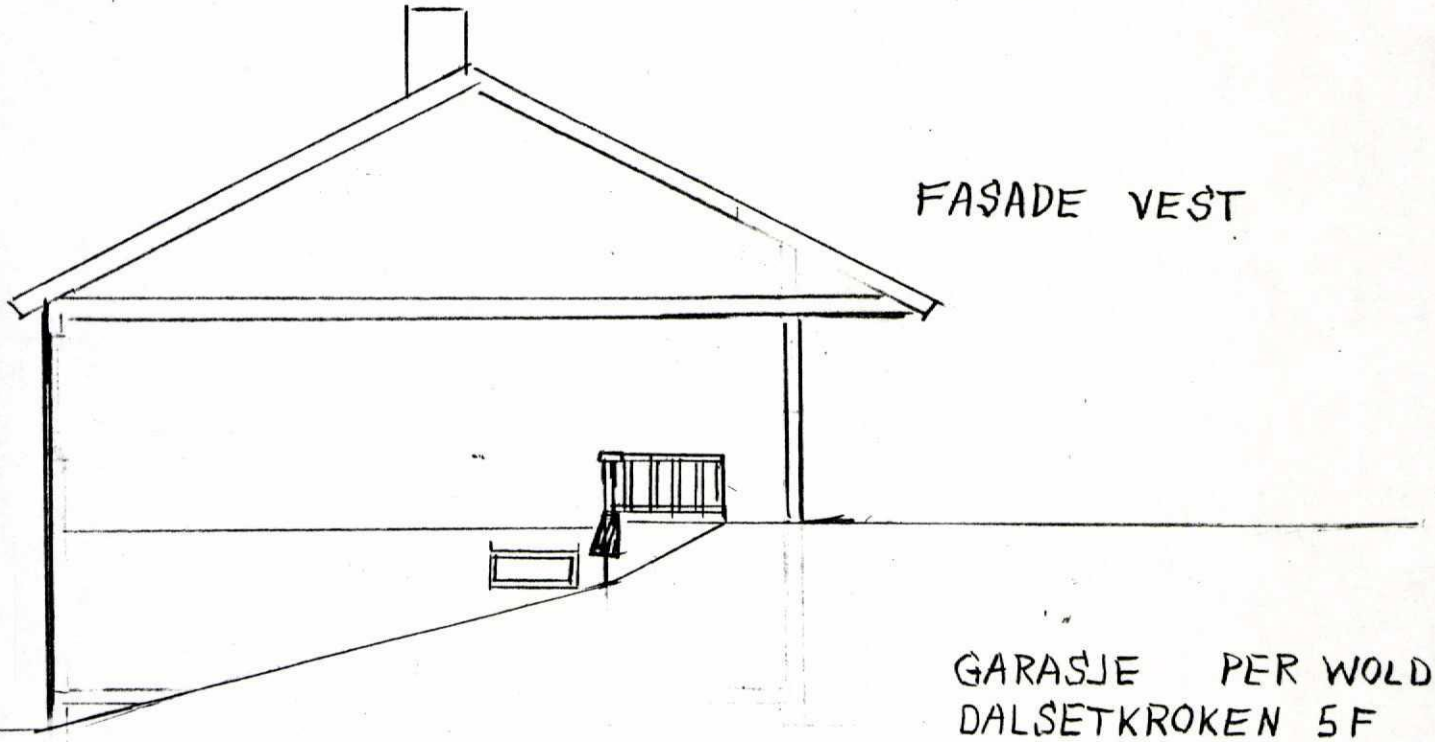


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 3 JUNI

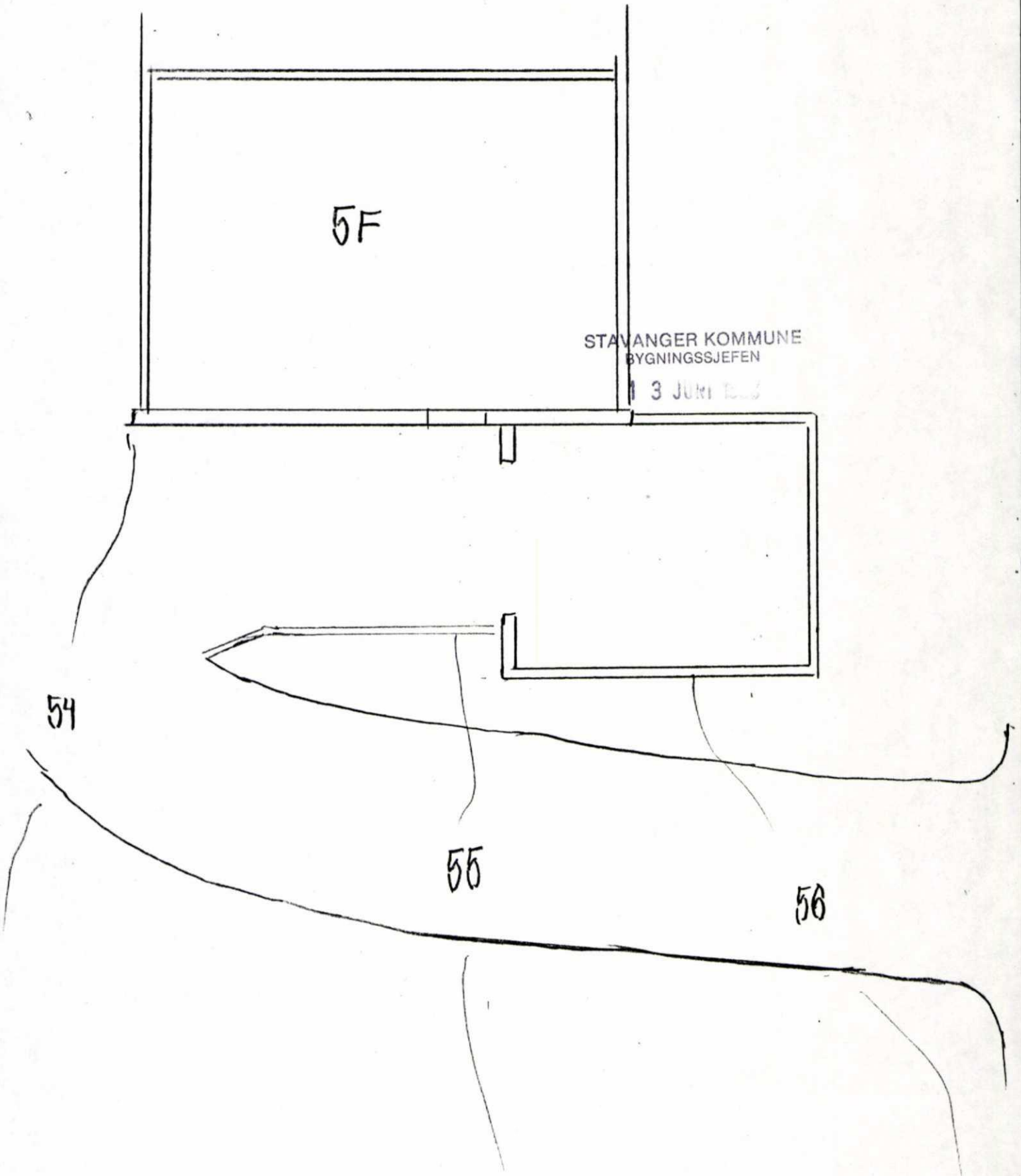
FASADE NORD



FASADE VEST

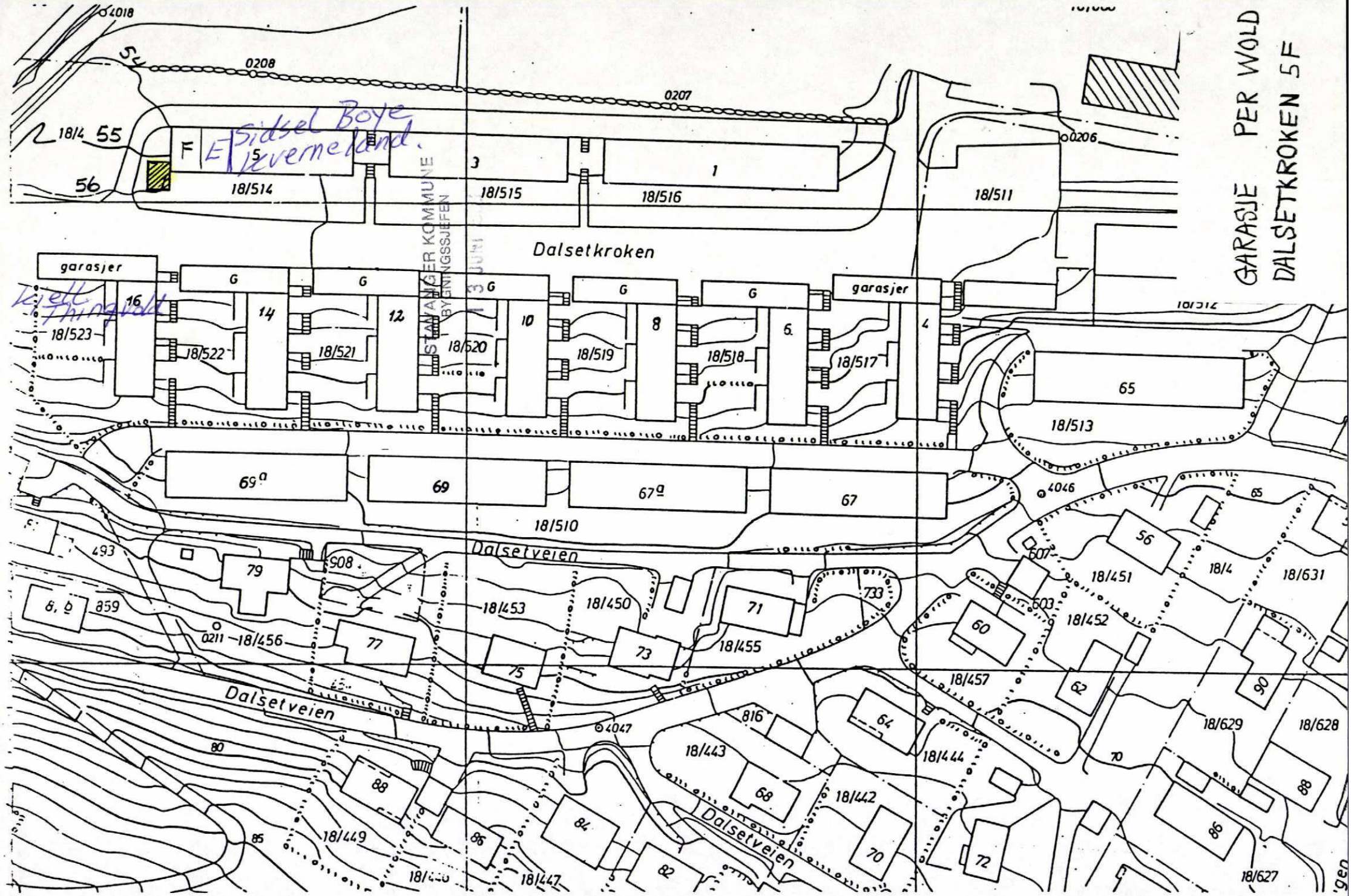


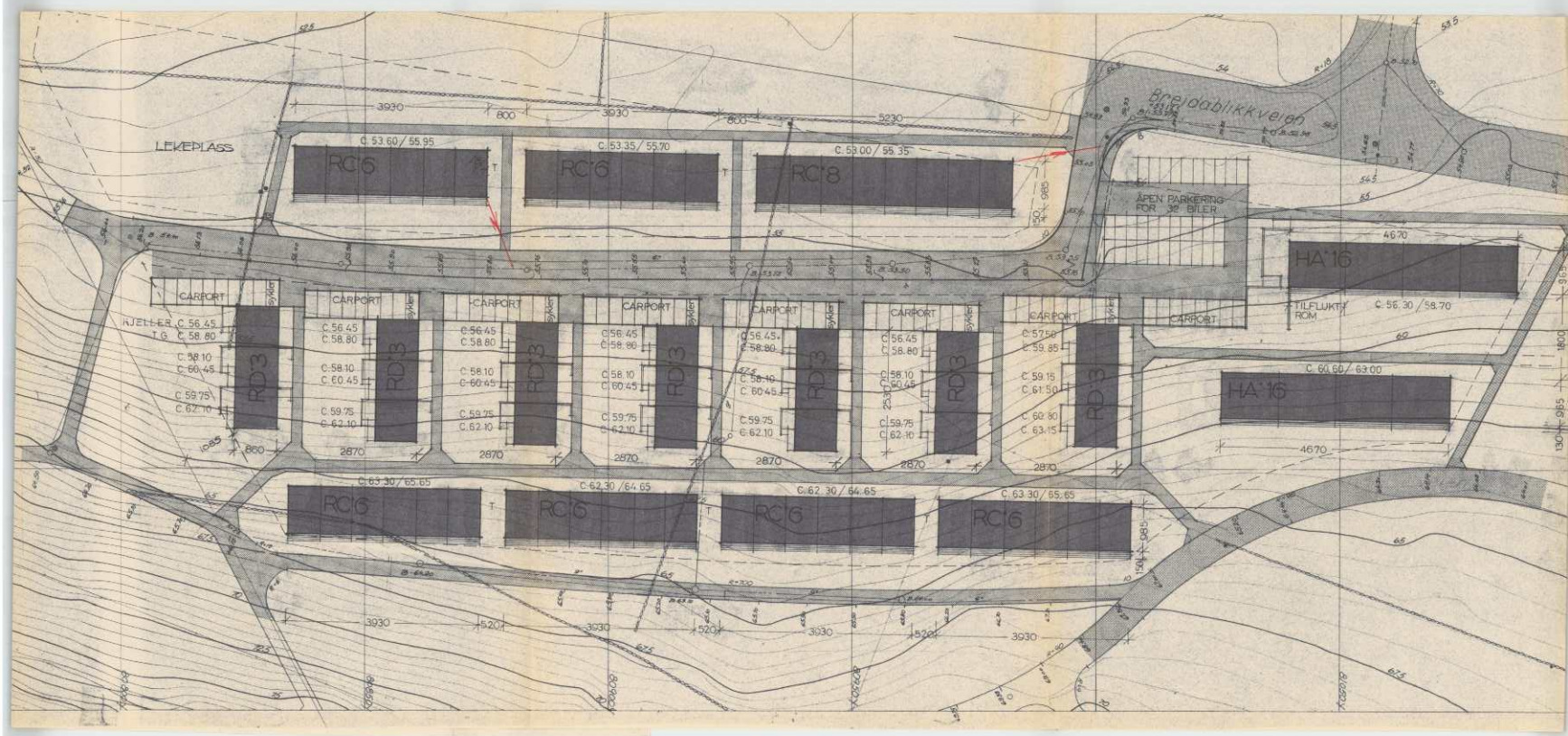
GARASJE PER WOLD
DALSETKROKEN 5F

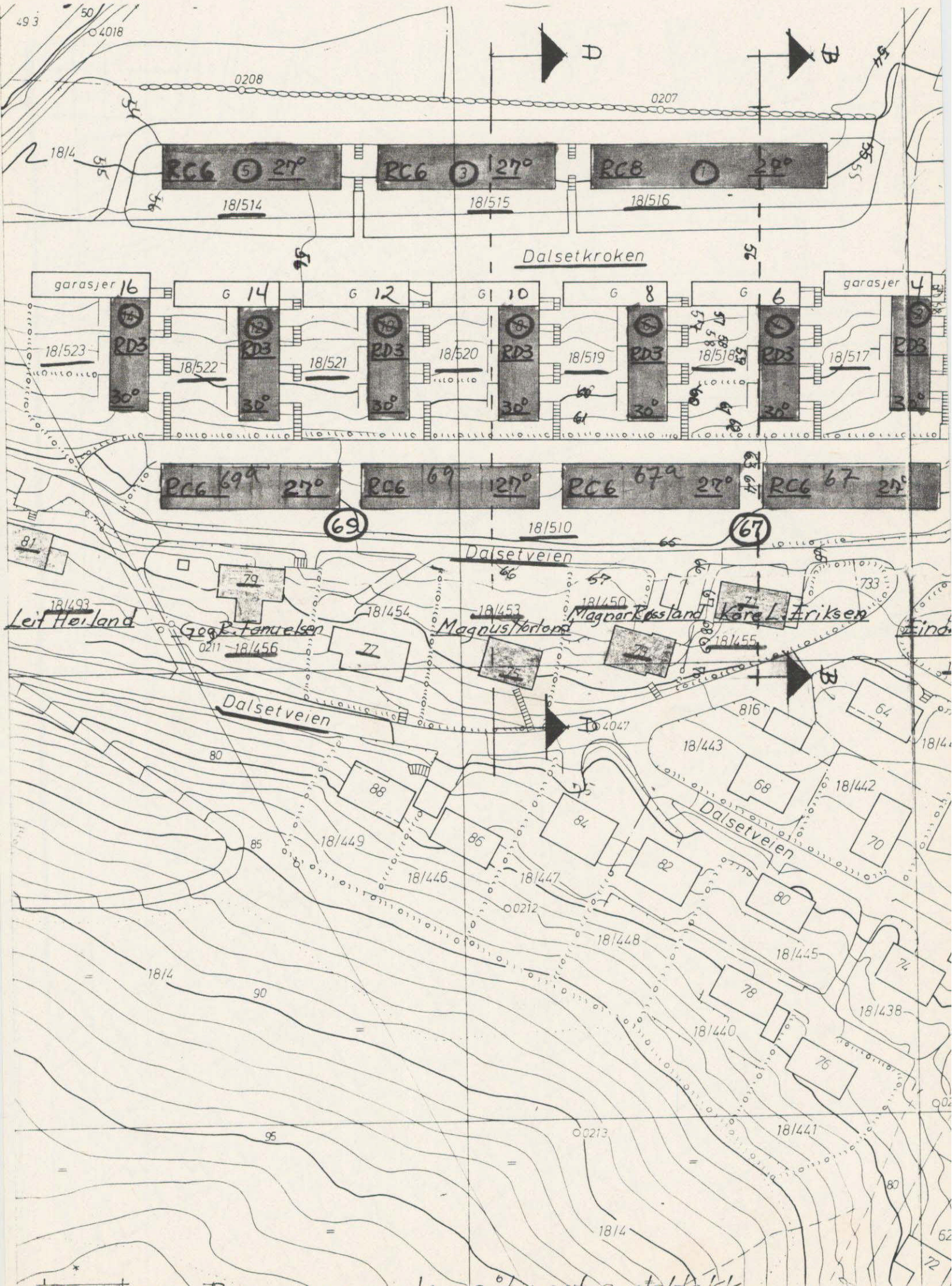


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 JUNI

GARASJE PER WOLD
DALSETKROKEN 5F


GARASJE PER WOLD
DALSETKROKEN 5F
Sidsel Boye Ytrevneland.
Kjell Thingvold
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Dalsetkroken
Dalsetveien
Dalsetveien
Dalsetveien
garasjer
garasjer
18/514
18/515
18/516
18/511
18/523
18/522
18/521
18/520
18/519
18/518
18/517
18/513
18/510
18/453
18/450
18/455
18/456
18/457
18/451
18/452
18/443
18/444
18/442
18/449
18/447
18/629
18/628
18/627
0208
0207
0206
4018
4046
4047
0211


LEKEPLASS
RC'16
RC'16
RC'8
ÅPEN PARKERING FOR 36 BILER
HA'16
TILFLUKTS ROM
HA'16
CARPORT
RD'3
RC'16
RC'16
RC'16
RC'16
3930
800
5230
4670
2870


Dalsetkroken
Dalsetveien
Dalsetveien
Dalsetveien
garasjer 16
G 14
G 12
G 10
G 8
G 6
garasjer 4
RC6 5 27°
RC6 3 27°
RC8 1 27°
RC6 69a 27°
RC6 69 27°
RC6 67a 27°
RC6 67 27°
RD3 30°
18/514
18/515
18/516
18/523
18/522
18/521
18/520
18/519
18/518
18/517
18/510
18/493
18/454
18/453
18/450
18/455
18/456
18/449
18/446
18/447
18/448
18/445
18/443
18/442
18/441
18/440
18/438
0208
0207
0211
0212
0213
4018
4047
Leif Heiland
Magnar Rossland
Kåre L. Eriksen
Magnus Hordnes
69
67
79
77
75
73
71
88
86
84
82
80
78
76
74
70
68
64
81
816
733

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/5427/102
Uthentet 2024-11-06 08:55

Aknr 5427/72 df 2/6.

E R K L Æ R I N G .

Borettslaget Auklend Vest, eiere av eiendommene Gr. 18/510 til og med 522, avgir herved erklæring om at Stavanger kommune gis tilgang til samtlige kloakkledninger som ligger utenfor offentlige veier, uten utgift for Stavanger kommune.

Stavanger kommune gis også rett til å lede flomvann gjennom de foreliggende kloakkledninger på feltet.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommene. Verdi kr. 300,-

Stavanger, den 12 mai 1972.

Borettslaget Auglend Vest

Nils K. Fuglestad

Nils K. Fuglestad
formann

Borettslaget Auglend

Annar Knudsen
varaformann

Erklæringen kan tinglyses.
Bergen, 25. mai 1972.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Vest-Landet

etter bem.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalsetkroken 5 C, 4018 Stavanger
Gnr. 18, Bnr. 514, andelsnr. 273 i BORETTSLAGET AUKLEND VEST , Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260191

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 928 43 834

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
