PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KVIEBAKKEN 61A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra borettslaget

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Boligbygg med flere boenheter

Kviebakken 61 A, 4034 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 1231

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1025 **Referansenummer:** XW5798

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

takstkompaniet

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.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

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

Boligblokk oppført i betong og tre.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.
TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.
Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fra 1999 og et vindu på kjøkken fra 2022.

Boretslaget driver med vedlikehold av fasader og maler vinduer utvendig.

Et vindu i stue har en pågående vannlekkasje med mye regn, dette er meldt in til boretslag av eier.

Malt hovedytterdør fra 2023.
Balkongdør med glassfelt fra byggeår.
Betongbalkong og treterrasse med stål- og trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Hellimt eikegulv og fliser ved inngangsparti.
Bod har belegg fra byggår.
Tapet, malte plater og betong på vegger.
Trepanel og malte plater i tak.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Betongdekke.
Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliser på gulv med vannbåren varme.
Fliser på vegg og panel i tak.
Frittstående toalett.
Plastsluk med synlig vinylbelegg.
Vinylbelegg fra byggeår er benyttet som tettesjikt.
Innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegg.
Mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vaskerom

Innredning fra 2019.
Det er ikke synlig oppbrett ved dør.
Malte plater på vegg og tak.
Vinylbelegg på gulv med vannbåren varme.
Plastsluk med synlig vinylbelegg.
Innredning med nedfelt servant og benkeplate.
Mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Glatte fronter i lys utførelse.
Eike benkeplate.
Kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Overflater er funnet i orden med tanke på alder, og det er god avrenning i vasken.
Fuktsøk er utført på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble avdekket unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannrør.
Hovedstoppekran lokalisert på vaskerom.
Avløpsrørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Motor er montert på taket og skal ifølge eier være byttet av borettslaget i 2025.

Beskrivelse av eiendommen

Sentralt varmtvannsberedning.
Tilstandsgrad er satt fordi funksjonen er ivaretatt.
Anlegget er ikke kontrollert.

Vannbåren varme.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

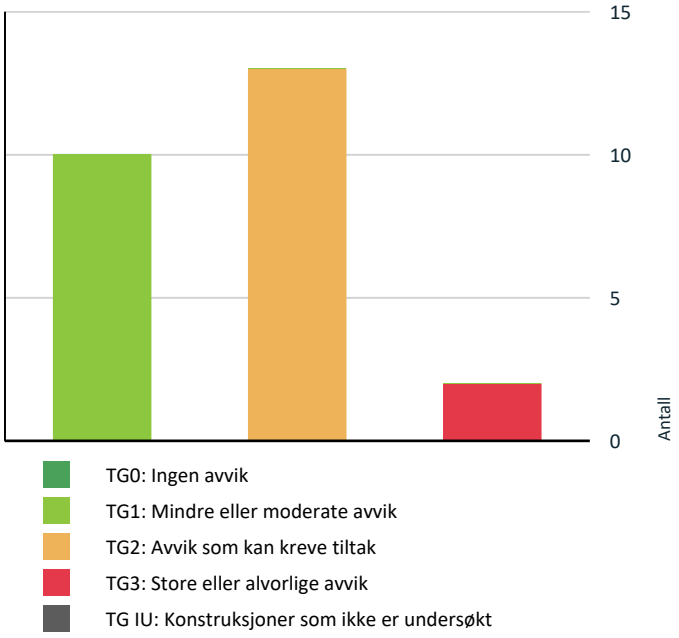
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

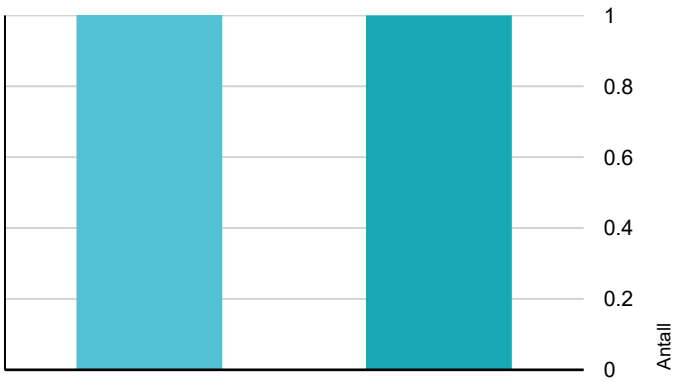
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu stue	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Nytt kjøkken.
2020	Modernisering	Teknisk byrå byttet termostater og styringsenhet tilhørende vannbåren varme.
2021	Modernisering	Borettslaget byttet berederanlegget
2022	Modernisering	Borettslaget byttet tak på alle blokkene
2022	Modernisering	Terrasse og levegg.
2022	Modernisering	Nytt vindu i stue etter lekkasje.
2023	Modernisering	Lekkasje ved spisestuevindu utbedret av borettslaget gjennom Rygg og Myrland.
2026	Modernisering	Pågående vedlikehold av fasader og vinduer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 1999, samt ett vindu på kjøkkenet fra 2022.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold og utvendig maling av vinduene, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Vannlekkasje ved vinduet i stuen bør utbedres snarest for å unngå fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner, samt redusere risiko for mugg- og råteskader.









TG 3 Vindu stue

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduet i stuen har en pågående vannlekkasje ved mye regn.
Dette er meldt inn til borettslaget, og borettslaget er ansvarlig for å bytte vinduet ifølge eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ett vindu i stuen har en pågående vannlekkasje ved mye regn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannlekkasje ved vinduet i stuen bør utbedres snarest for å unngå fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner, samt redusere risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør fra 2023.
Balkongdør med glassfelt fra byggeår.

Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongbalkong og treterrasse med stål- og trerekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Hellimt eikegulv fra 2017.
Fliser ved inngangsparti.
Bod har belegg fra byggår.
Tapet, malte plater og betong på vegger.
Trepanel og malte plater i tak.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Riss i overgang vegg/tak og over innerdører.

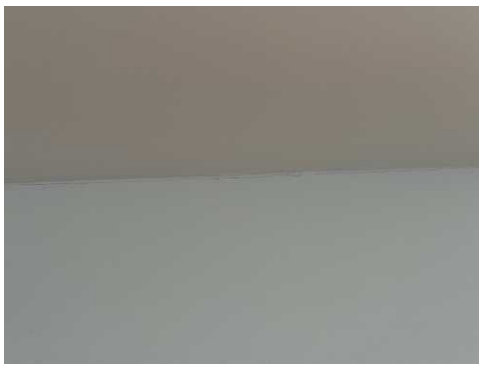
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rissene bør utbedres ved behov for å opprettholde et pent estetisk uttrykk.
Konsekvensen av å ikke utbedre rissene er hovedsakelig av visuell karakter, men større sprekker kan over tid føre til ytterligere sprekkdannelser eller redusert beskyttelse mot fukt og støv.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongdekke.
Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv med vannbåren varme.
Fliser på vegg og panel i tak.
Innredning med nedfelt servant.
Badekar som er flislagt inn.
Frittstående toalett.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og panel i tak.
Flisene er lagt etter byggeåret, men det er ukjent for eier når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

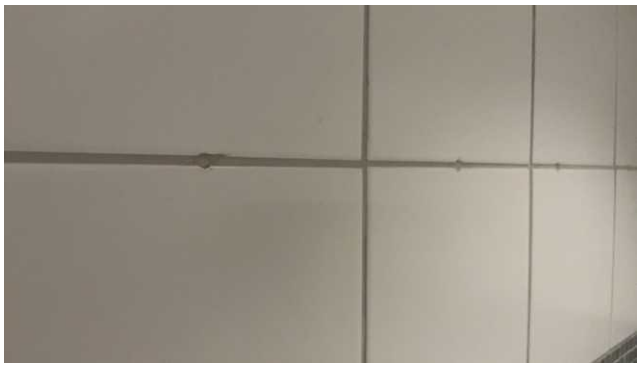
Under badekar er det registrert svertesopp.

Konsekvens/tiltak

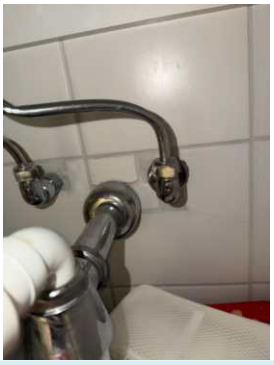
- Andre tiltak:

Svertesopp under badekar bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å hindre videre vekst og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrengning, som kan føre til ytterligere fuktskader i konstruksjonen.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren varme.
Flisene er lagt etter byggeåret, men det er ukjent for eier når dette ble utført.
Hele gulvet er ikke kontrollert, da det ikke er mulig å inspisere belegget under det innrammede badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

Det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres synlig og tett oppbrett av membran ved dørterskelen for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende oppbrett er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell vannutstrømming på gulvet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig vinylbelegg.
Vinylbelegg fra byggeår er benyttet som tettesjikt, og det er fliser oppå.
Det er ikke fliser under badekar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Innredning fra 2019.
Belegg fra byggeår.
Det er ikke synlig oppbrett ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fliser er noe u

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i vinylbelegget og fallforhold til sluk må forbedres for å oppfylle forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig oppbrett på vinylbelegget ved døråpningen.

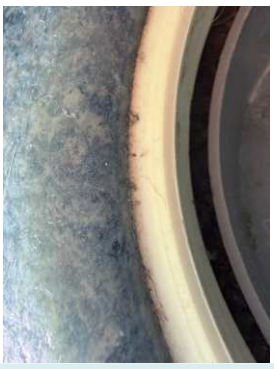
Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt vurderes utskifting av både sluk og membranløsning da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppbrett på vinylbelegget ved døråpningen gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og benkeplate.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter i lys utførelse.
Eike benkeplate.
Kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Overflater er funnet i orden med tanke på alder, og det er god avrenning i vasken.
Fuktsøk er utført på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble avdekket unormale forhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har redusert effekt, noe som kan påvirke luftkvaliteten og luktfjerning på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut fra kjøkkenet for å forbedre luftkvaliteten og luktfjerning.
Dagens løsning med kullfilter gir redusert effekt, noe som kan føre til dårligere inneklima og opphopning av matlukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber vannrør.
Hovedstoppekran lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom. Manglende merking og høy alder på rørene øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

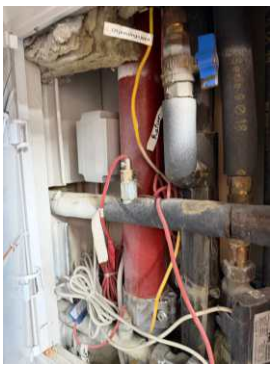
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser eller utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder og skjult rørføring, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Motor er montert på taket og skal ifølge eier være byttet av borettslaget i 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Sentralt varmtvannsberedning.

Tilstandsgrad er satt fordi funksjonen er ivaretatt.
Anlegget er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse
Vannbåren varme.

Termostater og styringsenhet tilhørende vannbåren varme ble byttet i 2020 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er registrert irring langs ett av vannrørene til det vannbårne varmeanlegget.
Dette kan indikere begynnende korrosjon, og det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av irring på vannrøret for å hindre lekkasjer og ytterligere korrosjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være vannskader og redusert funksjon på varmeanlegget.





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
Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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





Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

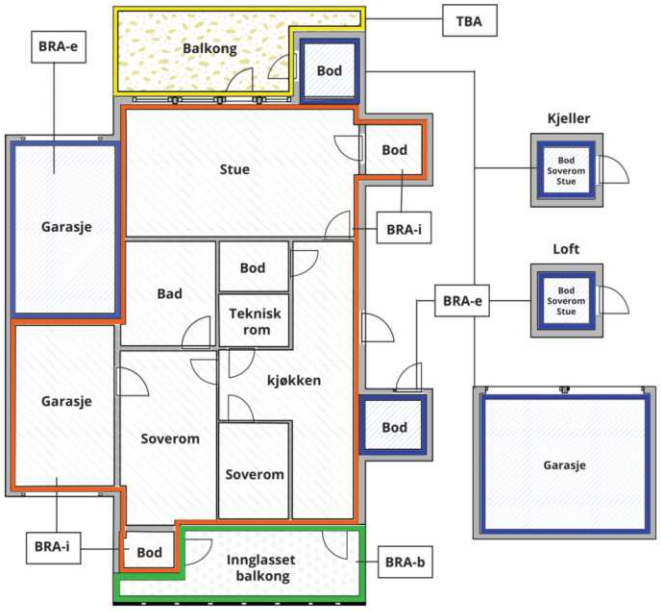
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	86	7		93	26
SUM	**86**	**7**			**26**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bod, bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Pernille Ronæss Melleby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1231		0	17022.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kviebakken 61 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Gauselbakken

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET GAUSELBAKKEN	977572436			Melleby Pernille Ronæss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Hinna

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260003

Selger 1 navn
Pernille Ronæss Melleby

Gateadresse
Kviebakken 61A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4034

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP562722

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260003

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2017: Bad: Tak malt, ny lampe over speil og bytte av dorull holder og håndkleholder. Vaskerom: tak og vegger malt. Gjort ved egeninnsats/dugnad. 2018: Bad: Jens B. Lunde elektro byttet spottene på badet fra halogen til LED. 2019: Vaskerom: Skap under vask og benkeplater installert ved egeninnsats. 2020: Teknisk byrå oppgraderte styringsenhet og termostater tilhørende vannbåren varme. 2021: Borettslaget byttet varmtvannsberederanlegget.
Arbeid utført av	Jens B. Lunde Elektro, Teknisk Byrå

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget byttet avløsprørene i garasjen i 2023
Arbeid utført av	Borettslagets leverandør

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært vannlekkasje langs vindu ved "spisestue". Ble utbedret av borettslaget i 2023, og det har ikke vært problemer etter dette. Inngangsdør ble byttet i 2023 da det gamle dørbladet trakk til seg vann, men det var ikke vann inn i leiligheten.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Betongsøyler i garasjen har hatt sprekker som en konsekvens av saltskader. Dette ble utbedret av Borettslaget i 2025.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er skjeggkre i boligen og borettslaget. Borettslaget har valgt å ikke gjøre noe med dette da det er stor sannsynlighet for at de kommer tilbake. Bestanden holdes nede med feller og det oppleves ikke som plagsomt.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jens B. Lunde Elektro: Det ble gjort en del endringer på ved bytte av kjøkken i 2017. Inkluderte ny sikring, komfyrvakt, spotter, kjøkkenvite, styring av ventilasjon og lyslist under overskap. I 2018 ble spottene på badet byttet. I 2025 ble dimmer på kjøkkenet byttet. Teknisk Byrå: Bytte av styringsenhet og termostater tilhørende vannbåren varme i 2020. Felles varmesentral for vannbåren varme ble oppgradert av borettslaget i 2019. Borettslaget fikk ventilasjonen renset i 2020. De byttet lampene i garasjeanlegg og boden til LED i 2024. Og i 2025 byttet de viftemotor på taket tilhørende ventilasjonsanlegget.
Arbeid utført av	Jens B. Lunde Elektro, Teknisk Byrå, Borettslagets leverandører

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 301260003

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har installert felles ladeinfrastruktur fra Zaptec i garasjeanleggene. Denne krever at hver andelseier selv får installert ladeboks Zaptec Pro gjennom Rønning Elektro. Andelen har ikke ladeboks per i dag.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ref. Egenerklæringskjema fra tidligere eier i 2016: Vannlekkasje ved vindu i spisestue. Utbedret av borettslaget. 2018: oppdaget problemer med vannlekkasje ved vindu i spisestuen og meldte dette inn til Borettslaget. Borettslaget rehabiliterte trappetårnene. 2022: Samboer bygget ny terasse og levegg. Han har tidligere jobbet som tømrer men har ikke fagbrev. Borettslaget byttet tak på blokken 2022: Vindu ved spisestuen ble byttet som en del av utbedring av vannlekkasje som først ble meldt inn i 2018. 2023: Vannlekkasjen ved vindu i spisestuen ble endelig utbedret av borettslaget ved bytte av vindu til naboen over. Har ikke vært problemer siden. Inngangsdør ble byttet Borettslaget byttet garasjeporter 2025: Borettslaget gjennomførte utbedring av betongsøyler i garasjen gjennom Chem Con Råtten kledning på sørvendt vegg byttet av borettslaget. 2026: Borettslaget har et pågående prosjekt med å male fasaden og utbedre eventuelle fasade problemer. Det er funnet en del råtten kledning på øst og vest fasaden som vil bli bytte. Har også meldt inn 2 vinduer i stuen for utbedring. Det lille vinduet midt på veggen har dårlig pakning, en ekstra pakning er installert for å hindre at det trekker kald luft. Det avlange vinduet i hjørnet har fuktskader i høyre foring og det er også tegn til at det har vært fukt i vindusrammen. Har fått beskjed om at fasadeprosjektet vil utbedre problemene med vinduene. Men har per nå ingen detaljer på hva som vil bli gjort og når.

Arbeid utført av: Chem Con, RSM fasade, Bate, Rygg og Myrland alt gjennom borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. egenærklæringskjema fra tidligere eier i 2016:Radonmåling utført i 2014. Verdi: <30

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: <30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260003

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen andelseiere opplevde utfordringer med rotter i 2020. Det ble da installert rottesperrer mot kommunale rør. Har ikke hørt om problemer med dette siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjeggkre i leiligheten og borettslaget. Borettslaget har valgt å ikke gjøre tiltak da sannsynligheten for tilbakefall er høy.

Document reference: 301260003

Tilleggskommentar

Kjøkkenet ble byttet i 2017. Oppkobling av vask og oppvaksmaskin ble utført av Forus Rør AS. I 2017 ble også gulv på soverommene og i stue/kjøkken byttet fra parkett til heltre eik. Alle tak og vegger ble malt. Skyvedørsgarderobe installert i 2018. Alt er gjort gjennom egeninnsats og dugnad, med unntak av elektriker og rørlegger arbeid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Ronæss Melleby	70fb8e739b134b3208afa c37eaf639394d5003e5	23.04.2026 10:34:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260003

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

Energiattest



Adresse	
Kviebakken 61A, 4034 STAVANGER	
Dato for energimerking **25.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286737**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4811623**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1231**
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 **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
135,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
122,47 kWh/m²	**15 445 kWh**

Vedtekter

for **B/L Gauselbakken**, org.nr.: 977 572 436, tilknyttet Bate Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 6. april 2005, endret 12. april 2024, sist endret 24.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelsiere

(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) I tillegg har kommunen og andre juridiske personer rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-3.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamling før arbeidet påbegynnes.
Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. For innglassing av balkong/terrasse, se punkt 4-2.

(6) Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med etableringen av tiltak som i femte ledd, og er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Andelseier er

ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av etableringen. Andelseier er også ansvarlig for de- og remontering, der dette er nødvendig i forbindelse med vedlikehold av fasade/bygningskropp.

(7) Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak for tiltak som i femte ledd. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

(8) 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 Særlig om innglassing av balkong/terrasse

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret etablere hel innglassing av balkong/terrasse. Styret setter retningslinjer for etablering av slik innglassing. Etter å ha fått samtykke fra styret, må andelseier selv sørge for tilstrekkelig godkjenning fra kommunen før arbeidet med etablering av innglassing påbegynnes.

(2) Andelseier bærer selv alle kostnader ved etablering av innglassing, og er også ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til oppfyllelse av brannkrav som følge av tiltaket.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

(4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etablering av innglassing. Andelseier må også dekke eventuelle merkostnader som knytter seg til innglassingen i forbindelse med annet vedlikehold av fasade/bygningskropp, inkludert kostnader forbundet med de- og remontering.

(5) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av innglassingen. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på innglassingen, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året, krever godkjenning fra styret.

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

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

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

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

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

5. Ladepunkt for el-bil

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge godkjent ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

Det er strengt forbudt å lade el-bil / ladbar hybrid på et ladepunkt som ikke er godkjent av styret.

6. Vedlikehold

6-1 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, 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 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. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, 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) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6-2 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 ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av varmtvannsberedere i kjelleren.

(5) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av felles el-bil infrastruktur.

(6) 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.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Om det er flere kandidater til varamedlemsvervet, skal styrets sammensetting bestå av 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 innen fristen for melding av saker.

10-4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

- saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
- godkjenning av årsberetning fra styret,
- godkjenning av årsregnskap,
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
- fastsettelse av godtgjørelse til styret,
- krav om granskning,
- vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som skal behandles, 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

13. Elektronisk kommunikasjon

(1) Det benyttes elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

(2) Styret har e-post adresse: *brlgauselbakken@gmail.com*

(3) Alle andelseierne er ansvarlig for å oppdatere styret på sin epost-adresse (kontakt informasjon) og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon / informasjon i borettslaget.

(4) Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

Borettslaget
Gauselbakken



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gauselbakken.

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side.

Det avholdes også fysisk beboermøte 23. mars, kl. 19:30 på
"Speiderbasen" (Keramikkveien 45D, 4032 Stavanger) ved fritidsgården.

Praktisk informasjon:
Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 23. mars klokken 09:00, og varer til tirsdag 24. mars klokken 21:00. Avstemmingsperioden starter torsdag 26. mars klokken 09:00, og varer til fredag 27. mars klokken 21:00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag, slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no, eller du kan ringe Kundeservice på telefon 51 84 95 00.

Mandag 23.03.2026, kl. 09:00

Digitalt via Min side på bate.no

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 123C | Utvendig solskjerming

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år
- 6.2 Valg av styremedlem for to år
- 6.3 Valg av varamedlem for ett år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Gauselbakken

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: David Ersdal velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 98000. Styret foretar selv den interne fordelingen.
Dette er 3,16% økning fra tidligere.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 98000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 123C | Utvendig solskjerming

Leiligheten blir veldig varm om våren og sommeren og vi ønsker en langsiktig løsning for å forebygge dette.

(Saken krever 2/3-flertall for å bli vedtatt)

Forslag til vedtak: Utvendig zip screens foran vinduer mot sør for å redusere oppvarming av leiligheten, selv når termostat er skrudd helt ned.

Zip screens tar opptil 90% av varmen som ellers ville varmet opp vindusglasset og deretter leilighet. Vil også redusere strømbruk da

en ikke behøver å bruke AC, vifter osv.

De tåler mer vind enn en vanlig vindusmarkise eller terassemarkise.

De kan styres manuelt, med strøm eller solcelle.

Duk farge og gjennomsiktighet er valgfritt. Selv om duken er nede er det mulig å se ut gjennom duken og jo mørkere duken er jo lettere er det å se ut.

Profil farge er også valgfritt, og kan lakkeres etter ønsket RAL farge.

Vedlagt filer:

Screen visualisert på fasaden: Viser AI generert bilde av hvordan screen vil se ut. (Vindu til venstre er ikke rikitg representert i bredde størrelse)

Brochure Heroal colour design: Fargeutvalg

Heroal Screen Systems: Teknisk info

Heroal Screen (B2C): Generell info

Styrets innstilling: Denne saken ble behandlet på styremøte #04 28.04.2025 (Sak nr 20250037) med avslag til andelseier.

Styret er fremdeles **negativ** til å åpne opp for dette da det vil medføre ekstrakostnader for alle andelseierne:

- Ved maling vil det medføre ekstra arbeid og høyre kostnad.
- Skal vi bytte vinduer eller kledning, vil også det mødføre ekstra arbeid og høyere kostnad.

Styret mener at det er gode alternativer som kan gjøres innendørs.
En kan også legge folie på utsiden direkte på vindusglass (dette er tillatt).

Vi anmoder andelseierne til å stemme **Mot** forslaget.

Hvis det blir 2/3-flertall (**For**) for forslaget må styret innhente pris, og forelegge *en* felles løsning som alle må benytte om en ønsker utvendig solskjerming. Det må også bestemmes hvilken farge (grå / blå / grønn er farge alternativene).

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Thomas Lunde | 117B | Gjenvalg

Styrets innstilling: Thomas Lunde | 117B | Gjenvalg

6.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Astrid Nårstad | 97B | Gjenvalg

Styrets innstilling: Astrid Nårstad | 97B | Gjenvalg

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vi har kun behov for ett varamedlem i henhold til våre vedtekter.
Om det er noen som ønsker å bidra er det bare å gi beskjed til styret eller valgkomiteen :-)

Forslag til vedtak: Varamedlem #1: Annette Hovrind | 115B | Gjenvalg

Styrets innstilling: Varamedlem #1: Annette Hovrind | 115B | Gjenvalg

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal finne fram til gode kandidater som kan bekle borettslaget styre.

Styret gir innspill og forslag, og alle andelseiere kan også kontakte valgkomiteens medlemmer
med forslag på personer (forutsetning er at aktuelle kandidater er forespurt på forhånd).

Forslag til vedtak:
1. Merethe Waka | 63C | Gjenvalg
2. Jill Rita Vatnamot Amble | 73B | Gjenvalg

Styrets innstilling:
1. Merethe Waka | 63C | Gjenvalg
2. Jill Rita Vatnamot Amble | 73B | Gjenvalg

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegert til Bates generalforsamling

Styrets innstilling: Styreleder velges som delegert til Bates generalforsamling

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		6 622 826	6 357 876	6 942 770
Lading el-bil		75 556	23 369	0
Sum Inntekter		6 698 382	6 381 245	6 942 770
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	246 833	232 249	239 698
Avskrivninger	5	27 097	40 128	27 097
Forretningsførerhonorar		151 800	144 300	158 900
Tilleggstjenester forretningsfører		100 303	114 043	94 055
Revisjonshonorar	2	10 469	9 905	10 500
Vaktmestertjenester		0	350	0
Drift og vedlikehold	3	2 774 934	1 195 893	5 129 800
TV og/eller internett		355 879	327 612	372 000
Forsikringer		349 294	260 547	447 312
Kommunale avgifter		614 934	813 660	880 000
Energi/strøm		611 319	531 391	550 000
Kontingent Boligbyggelag		24 150	20 700	24 150
Administrasjonskostnader		8 156	7 591	0
Sum kostnader		5 275 167	3 698 369	7 933 512
Driftsresultat		1 423 214	2 682 876	-990 742
Finansielle poster				
Renteinntekter		52 399	105 984	65 000
Rentekostnader		2 567 282	2 711 977	2 665 707
Netto finanskostnader		2 514 882	2 605 993	2 600 707
Resultat	4	-1 091 668	76 883	-3 591 449

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	5 032 505	5 032 505
Bygninger	5	81 558 240	81 558 240
Andre driftsmidler	5	54 194	81 291
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		86 644 940	86 672 036
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		56 300	121 993
Forskuddsbetalte kostnader		440 678	342 931
Forskuddsbetalt strøm		192 372	236 565
Andre fordringer		25 729	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		511 516	2 278 428
Sum omløpsmidler		1 226 595	2 979 917
SUM EIENDELER		87 871 535	89 651 954

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital		5 102 848	6 194 516
Sum egenkapital	6	5 109 748	6 201 416
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	47 815 545	48 618 893
Borettsinnskudd		33 890 000	33 890 000
Sum langsiktig gjeld		81 705 545	82 508 893
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 306	8 513
Innbetalt strøm		105 477	54 033
Leverandørgjeld		781 963	662 018
Skyldig off. avgifter		5 288	5 297
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 230	10 649
Påløpne renter		25 705	29 437
Annen kortsiktig gjeld		100 273	171 698
Sum kortsiktig gjeld		1 056 243	941 645
Sum gjeld		82 761 787	83 450 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 871 535	89 651 954

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Thomas Lunde	Astrid Nårstad	David Ersdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Gauselbakken

Borettslaget Gauselbakken ligger i Stavanger kommune og består av 69 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 977572436.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Thomas Lunde
Styremedlem, David Ersdal
Styremedlem, Astrid Nårstad
Varamedlem, Annette Hovrind
Varamedlem, Barbara Katharina Mang

Styrets arbeid i perioden

Årets generalforsamling blir digital!

Digital gjennomføring utføres i perioden 23. - 27. mars 2026.
Det blir avholdt ***fysisk beboermøte mandag 23. mars 19:30***
på "Speiderbasen" (Keramikkveien 45D, 4032 Stavanger) ved fritidsgården.

Møtevirksomhet:

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 76 protokollførte saker i perioden.
Styremøtene gjennomføres hovedsakling ved fysisk oppmøte, men ved behov kan vi ta i bruk digital gjennomføring (hastesaker).

Eierskifter:

I 2025 ble det gjennomført 5 eierskifter.

Arrangementer:

Det er avholdt 2 dugnader med tilgang til container for beboerne i etterkant.

HMS-arbeid:

- Utført årlig lekeplass kontroll.
- Utført årlig kontroll av elektriske anlegg (termografi) i tekniske rom og varmesentral.
- Utført årlig heiskontroll er gjennomført.
- Utført årlig kontroll av ventilasjon (avtrekksvifter på taket).
- Utført kontroll av brannslanger i garasjene.

PS! Den enkelte andelseier er ansvarlig for å:

- Bytte batterier i brannvarsler en gang i året.
- Snu utlevert pulverapparat en gang i året.
- Renske sluker og vannlåser, 3-4 ganger i året.
- Rengjøre filter på avtrekksvifte (kjøkken), 3-4 ganger i året.
- Holde det ryddig rundt seg, også i garasjen.

Vi forventer at alle holder det rent og pent rundt sin leilighet og i garasjene. Dette er et enkelt og viktig HMS tiltak som alle beboere kan bidra med, og det koster ingenting!

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Jevnlig utbytting av dårlige ytterdører og vinduer (vedlikehold).
2. Påfylling av salt og "strø sand" som står i hver garasje for vinteren.
3. Gjennomført 2 dugnader.
4. Dronningåsen Barnehage har ikke fått innvilget søknad om lån/leie av p-plasser hos oss.
5. Vi har sagt opp avtalen med Rentokil.
6. Reforhandling av TV & Internett leverandør (Altibox Flex M).
7. Inngått avtale om Norgespris (strømstøtteordning fra 1. oktober).
8. Modernisering av heis tilhørende blokk 6/7.
9. Utbedring av betongkonstruksjon (Chem-Con | RSM Fasade).
10. Utbedring av fasade / kledning (JJS).
11. Utelys og jordfeil problematikk.
12. Radonmåling og ansvar.
13. Periodevis større utfordringer med varmesentralen (gulvvarme).
    Det er byttet ut mange komponenter / deler i varmesentralen ila 2025.
14. Vi har ikke inngått avtale med BATE rundt måleravregning for elbil ladning.
    Dette vil styret sørger for selv inntil vi evt. finner en annen løsning.
15. DNB refinansiering med opplåning på kr 6,9MNOK og 30 års løpetid (4,9%).
16. Det har vært en del forsikkringssaker.
    Dette medfører en vesentlig økning av forsikringspremie på ca. 100.000,'.
17. Iverksatt midleritid løsning i påventa av permanent utbedring ved blokk 1.
    Lekkasje inn vinduer i topp etasjen (råte). Kortveggen, regn/vind fra sør-vest.
18. I budsjett for 2026 ligger det inne en økning på fellesutgifter på 4%.

Informasjon og varsling:

Styret benytter aktivt BATE portalen for informasjons deling.

Det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for å holde seg oppdatert.

Sjekk gjerne at du ikke har sagt nei (reservasjon) til varsling i portalen, da vil du dessverre ikke motta informasjon som styret publiserer. Er det viktig informasjon benytter vi gjerne sms og/eller e-post for å sikre at informasjon kommer frem til den det gjelder.

Andelseiere melder selv inn saker til styret ved å sende mail til:
brlgauselbakken@gmail.com.

Styrets planer fremover

1. **Varmesentralen**
   I lys av problemene vi har hatt, så vil dette være et fokus område for 2026.
   Det er i løpet av 2025 blitt byttet / erstattet mange deler.
   Her ønsker vi å få *en* ansvarlig fra TB som har hovedansvaret for kontinuerlig oppfølging og utbedringe, samt automatisk varsling når noe skjer.
   Vi vil også vurdere å ha et lager på kritisk materiell / komponenter som har lang leveringstid.
2. **Maling av fasade**
   RSM Fasade vil ila 2026 vaske og male fasadene (kledning).
   Vi kommer ikke denne gang til å male all mur (den skal vaskes), men varmesentralen skal males.
3. **Utbedring av råte og bytting av enkelte vinduer**
   Før maling starter opp vil det bli sendt ut et skriv til alle andelseiere.
   Dette for at vi får tatt en ekstra sjekk på befaring før maling starter, og kan planlegge med bytting av kledning og evt. vinduer før malingsarbeidet starter.
4. **Uteområde**
   Landskapsentreprenørene vil beskjære trær (ikke Mangolia), klipping av enkelte busker og klargjøring av noen bed. I noen bed vil det bli strødd frø "sommerblomster".
5. **Dugnad**
   Vi planlegger også i år med 2 dugnader.
   - Gjerde ved skøytebanen har en del råte og må skiftes ut og males.
   - Ønske om å lage enkel redskapsbod ved varmesentralen.
6. **Generelt vedlikehold**
   Vi fortsetter med jevnlig utbytting av ødelagte dører og vinduer.
   Andelseiere melder som vanlig inn til styret om det er noe som trenger utbedring.
7. **Vinter**
   Innkjøp av 6 stk. nye snøskuffer (en til hver blokk).
   Påfylling av salt og "strø sand" som står i hver garasje.

Oversikt over aktive avtaler:

1. Trygge Lekeplasser | Årlig lekeplasskontroll.
2. Teknisk Bureau (TB) | Elektro, rør, varme og ventilasjon, varmesentralen.
3. Rønning Elektro | Elektro og El-bil Zaptec løsning.
4. BATE bolig / vaktmester | Tømrer / fasade.
5. Lyse Marked (Altibox) | TV & Internett (fornyelse med 2 års avtale).
6. Lyse Marked | Strøm.
7. TK Elevator AS | Vedlikehold av heiser.
8. Heiskontrollen AS | Årlig heiskontroll.
9. NOHA | Vedlikehold av brannslanger i garasjene.
10. GAPO | Vedlikehold av garasjeporter.
11. Landskapsentreprenørene AS | Vedlikehold uteområdene.
12. Vann Avløp & Vedlikehold AS | Vedlikehold rottesperrer og sandfangkummer.
13. Rogaland Parkering | Overholder gyldig parkering på vårt område.
14. Franzefoss Gjenvinning | Kontainer v/dugnad.
15. RSM Fasade og Chem-Con | Inngått rammeavtale for vedlikehold av fasade.
16. IF Forsikring
17. BATE | Forretningsfører, HMS og vedlikeholdsplan.
18. KPMG | Revisor
19. BL Gauselbakken | Vaktmester / bossrom (Sander).
20. BL Gauselbakken | Vasking heis (Amalie).

Forsikringsavtale

Borettslaget Gauselbakken er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562722. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

heroal Surface Design (SD)

301 Raw walnut
302 Light cherry
304 Walnut
305 Dark douglas
306 Light douglas
307 Golden oak
308 Walnut
309 Sapeli
310 Swamp oak
312 Rust
313 Concrete
314 Mountain pine
315 Oregon 0970
316 Oregon 0957
317 Dark oak
318 Nutwood V 0955
319 AnTeak
320 Siena PN Noce
321 Mahagony
326 Stripes Douglas Fir 5 R
327 Golden Oak R
329 Sapeli R
330 Swamp oak R
335 Oregon 0957 R
337 Dark oak R
338 Nutwood V 0955 R
340 Siena PN Noce R
341 Mahogany 0950 R
342 Natural oak
345 Desert oak
346 Winchester XA
347 Slate

Eloxal colours

0848 Eloxal powder E6 EV1
0849 Eloxal powder E6 C33
0850 Eloxal powder E6 C34
25 Custom shade
26 E6 EV1
33 E6 C33
37 E6 C34

DB colours

DB 501
DB 502
DB 701
DB 702
DB 703
DB 704

VEKA colours

0826 VEKA Spektral 03 umbra
0827 VEKA Spektral 02 window grey
0828 VEKA Spektral 01 anthracite
0831 VEKA graphite black



The picture of the colours may differ slightly from the original products.

Windows • Doors • Sliding doors • Curtain walls • Patio roofs

Protection and security, harmoniously integrated into the architecture.

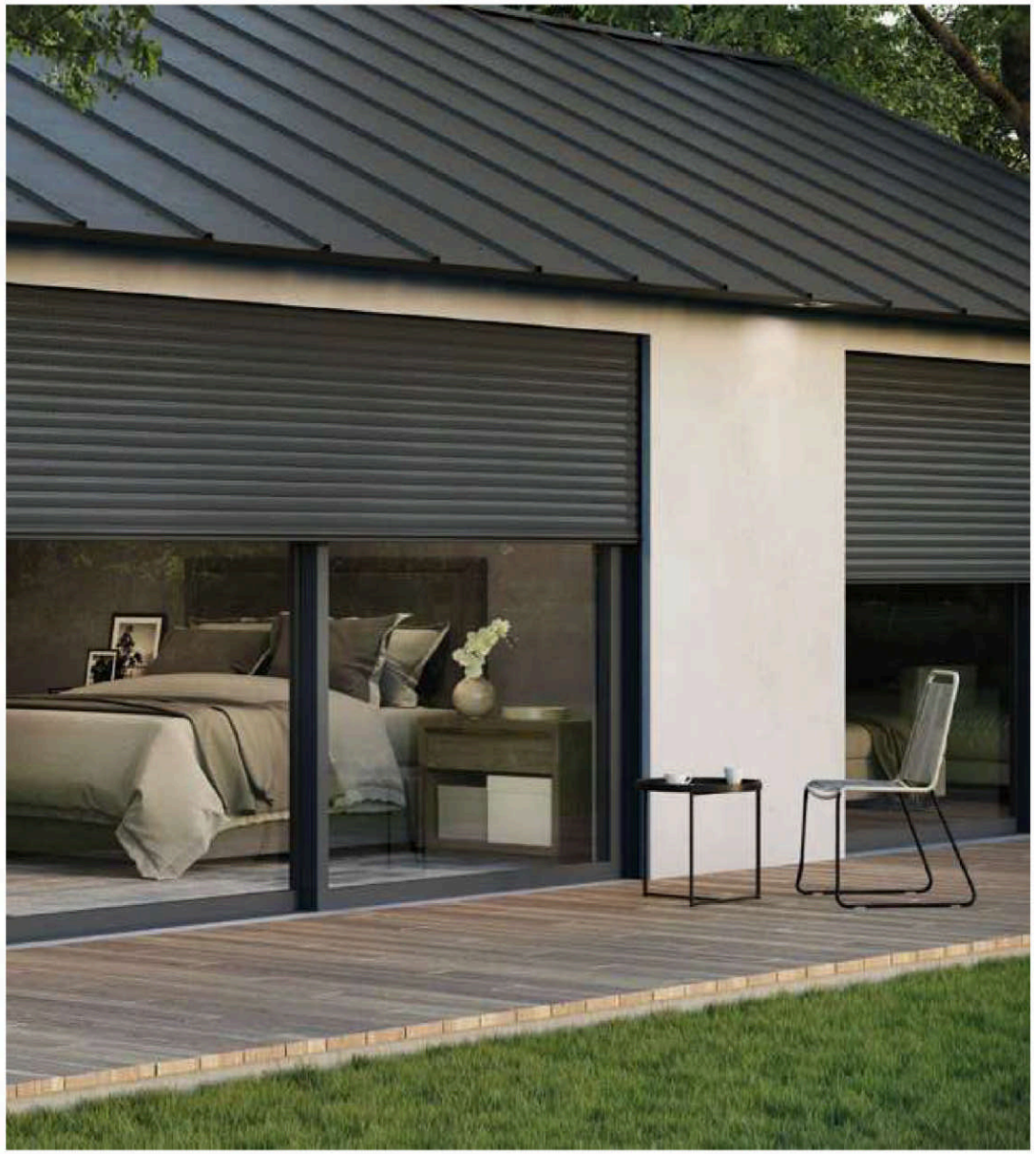
Roller shutter systems
Individual, extremely sturdy, energy-efficient, burglar-resistant: heroal aluminium and stainless steel roller shutter systems protect against the sun, wind and weather as well as prying eyes – and when closed they also make a considerable contribution to a positive energy footprint. The roller shutter slats are coated with the weather-resistant and durable heroal 2-layer thick coating. The roller shutter slats are coated with the durable and weatherproof heroal 2-layer thick coating. Roll-formed roller shutter slats are brought into the desired shape on a roll former with special roller sets.

Roller door systems
Economical, safe and aesthetic solutions for private buildings, commerce and industry: heroal's CE-certified roller shutter systems achieve the best results in terms of opening and closing speed, service life, protection against hail and storms as well as sound insulation. The finish with heroal 2-layer thick coating also ensures high weather resistance and a long service life for the roller shutter slats. Like our roller shutter slats, the roller door slats are also formed into the desired shape on a roller former using special roller sets. Extruded roller door slats for roller doors and roller grilles are manufactured using special extrusion machines and thus offer particular stability.

A harmonious whole
Various installation versions, numerous panel box designs as well as special ventilation and visual profiles ensure a harmonious and functional integration into the architecture. Additional roller shutter and roller door components, such as guide rails, panel boxes and end slats are coated in coordinated RAL shades.

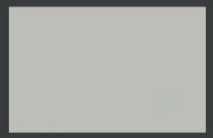
The roller shutter, roller shutter door and sun protection systems are also perfectly colour-coordinated with the window, door, sliding, façade and roofing systems.

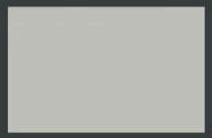




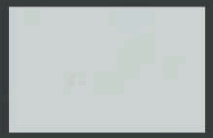
Roller shutters • Roller doors

Roller shutters - Standard, mini and safety slats

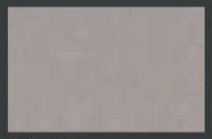

02 Kö-grey 122

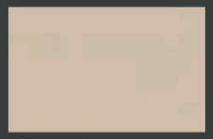

04 Kö-grey

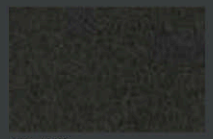

07 Kö-white 666

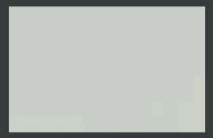

08 Kö-moon grey 118


09 Steel blue


10 Grey aluminium

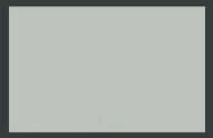

11 Kö-beige 328

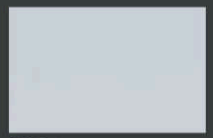

14 Black 210

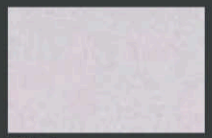

15 Light grey


16 White

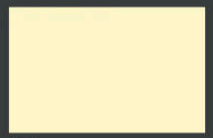

17 Traffic white

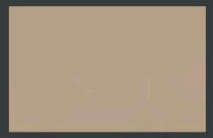

18 Grey


18.60 Agate grey

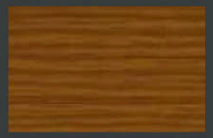

20 Natural


22 Brown

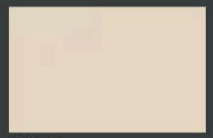

23 Crème


24 Beige

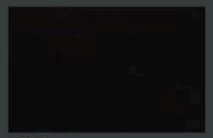

30 Oak

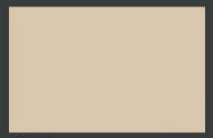

31 Teak


31.20 Nutwood

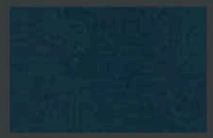

32 Light beige


43 Moss green

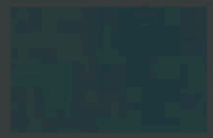

44 Black

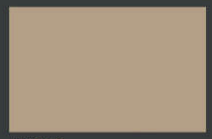

45 Kö-beige

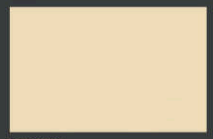

47 Purple red


48.30 Raffaello blue

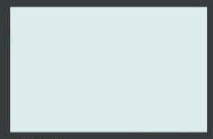

49 Pine green

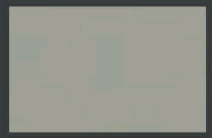

53 Anthracite

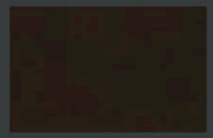

54 VSR 110

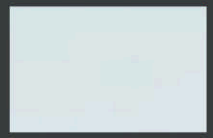

55 VSR 240


56 VSR 901

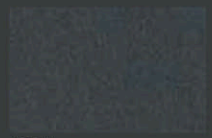

57 VSR 904


59 Stone grey

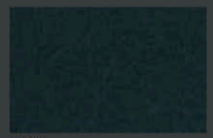

60 Jamaica brown


63 Light grey


66 Quartz grey


70 DB 703


71 Crème white


72 Black grey


73 Umbra grey

74 Concrete grey

75 Grey 290

82 Black 100

84 Golden oak

86 Pure white

89 Pale green

Roller shutters

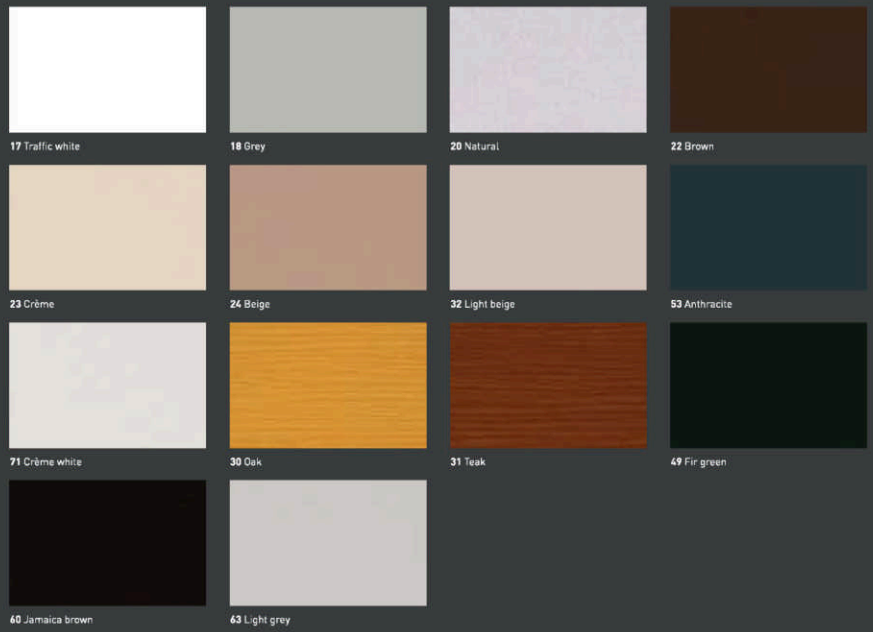
Not all standard, mini, and safety roller shutter slats are available in all colours.
You can check the availability of each slat in order and production catalogue 87100.

The picture of the colours may differ slightly from the original products.

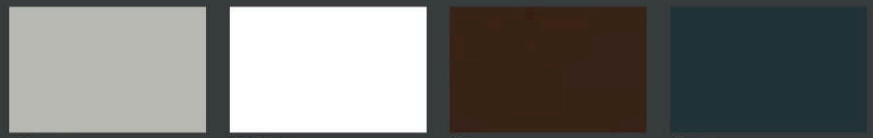
Roller doors – heroal RD 75/RD 75 TL



Roller doors – heroal RS 55 SL/RD 55



Roller doors – heroal RD 75 E/RG 90/visual and grille profile/ventilation profile RD 75

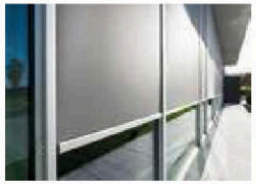


The heroal RD 75 E extruded roller shutter slats, guide rails, fascia boxes and end strips can also be coated with all colours from the heroal RAL colour range as well as the heroal SD surface designs.

The picture of the colours may differ slightly from the original products.

Roller doors

The sun stays outside. The view stays beautiful.





Large window surfaces create interiors that are full of light and provide for stunning views. heroal sun protection systems prevent direct solar radiation – even on very sunny days – without having to forego natural daylight. To meet the ever-increasing demands of architects and builders, heroal has developed solutions with different areas of focus.

As a zip-screen system made of textile sun protection, heroal VS Z impresses with maximum wind stability. For lower wind load requirements, heroal VS C with rope guidance and heroal VS provide for unobtrusive solutions to protect against glare and heat. The heroal VS Z EM clamping roller blind is particularly suitable for rentals or buildings under preservation order as it is mounted on the window without drilling or screwing. The heroal HS and heroal VS Z OR horizontal and vertical blinds together provide perfect sun protection for your patio roof.

The fabric type of all systems depends on the intended use: for example, virtually transparent fabrics protect against the sun's glare but keep the natural daylight in the room. By contrast, block-out fabrics create a 100% darkening in the bedroom. The colours of the aluminium components (panels, guide rails, end slats) match the colours of the heroal products from the window, door and curtain wall systems segment.



Sun protection

Sergé 600 OF: 5% / Satiné 5500 OF: 4%



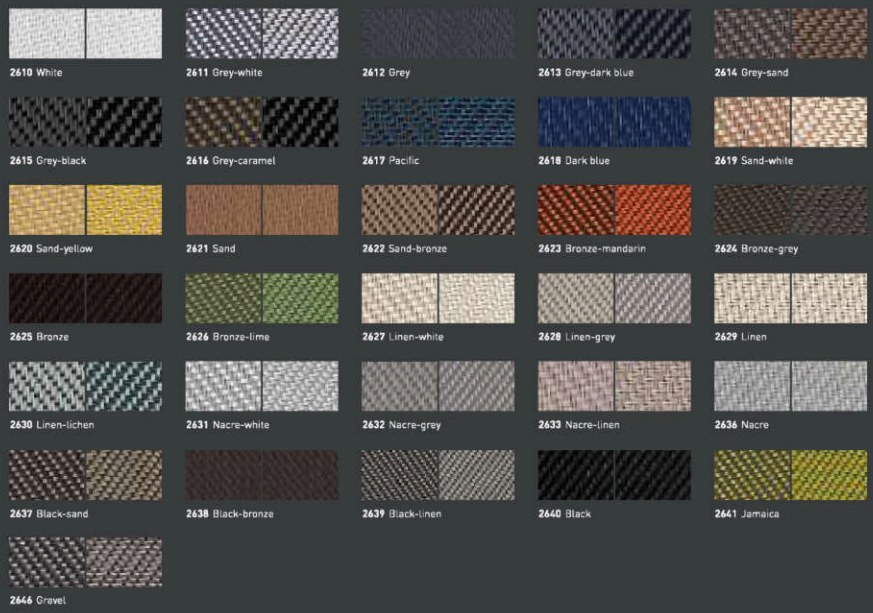
Sun protection

The opening factor (OF) indicates the translucence of the material as a percentage – from virtually transparent at a factor of 14% to total darkness at 0%..

Sergé 1% OF: 1%



Sergé 3% OF: 3%



Sun protection

Sergé 10% OF: 10%



Textile patterns always show the front and back.
The pictures of the textiles may differ slightly from the original products.

Sergé 600 BO Lunar OF: 0%



2412 White-white
2413 White-nacre
2414 Nacre-nacre
2415 Grey-white
2416 Oyster shell
2417 Grey-grey
2418 Grey-anthracite
2419 Anthracite-anthracite

Sergé 600 BO Solar OF: 3%



2451 White-white
2452 White-nacre
2453 Nacre-nacre
2454 Grey-white
2455 Oyster shell
2456 Grey-grey
2457 Grey-anthracite
2458 Anthracite-anthracite

Sun protection

Soltis Horizon 86 OF: 14%



2647 White
2648 Aluminium-white
2649 Champagne
2650 Concrete
2651 Sand beige
2652 Anthracite
2653 Pepper

Soltis Harmony 88 OF: 8 %



2340 Pepper
2341 Bronze
2342 White
2343 Anthracite
2344 Alu/alu
2346 Sand beige
2347 Concrete
2348 Gravel
2349 Champagne
2350 Hemp

The opening factor (OF) indicates the translucence of the material as a percentage – from virtually transparent at a factor of 14% to total darkness at 0%..

Soltis Perform 92 OF: 4%



2360 Pepper
2363 Bronze
2364 White
2366 Alu/silk coloured
2367 Anthracite
2368 Alu/alu
2369 Alu/white
2372 Aluminium/anthracite
2373 Alu/middle grey
2374 Sand beige
2379 Beetle
2381 Anis
2382 Moss green
2383 Lagoon
2387 Buttercup yellow
2388 Concrete
2389 Gravel
2391 Champagne
2392 Orange
2393 Red
2395 Caramel
2398 Hemp
2399 Havana brown
2406 Gold
2407 Copper

Sun protection

Soltis Opaque B92 / B702 OF: 0%



2421 Bronze/grey
2422 White/grey
2423 Metal hammered/grey
2424 Alu/grey
2425 Sand beige/grey
2426 Gravel/grey
2428 Black/white

Flexilight 6002 Opaque OF: 0%



2482 White
2483 Beige
2484 Light grey

Textile patterns always show the front and back.
The pictures of the textiles may differ slightly from the original products.

Orchestra OF: 0%

2491 Natural white
2492 Blue
2495 Dune
2496 Red
2497 Greige
2498 Black
2499 Grey
2500 Stone
2501 Forest
2502 Dove
2503 Shale
2504 Flecked mouse grey
2505 Flecked flannel
2506 Coal

Textile patterns always show the front and back.
The pictures of the textiles may differ slightly from the original products.

Sergé and Satiné
are made of woven and coated fibre glass – the fibre glass core and the PVC coating make the fabrics particularly smooth and create a pleasant atmosphere. Depending on the chosen textile, the different levels of transparency range from virtually transparent to complete darkening.

Orchestra
is woven from spun-dyed acrylic fibres and provides perfect performance features in terms of colour stability, resistance level and sun protection. The exclusive "Cleanguard" coating makes these textiles exceptionally water- and dirt-repellent.

Soltis
retains its shape particularly well. The textile is pulled in both directions under high tension and fixed in place with liquid PVC. The high textile tension makes the fabric ideal for shading large areas and for complete room darkening.

Flexilight 6002 Opaque
is particularly resistant to UV radiation and has a dirt-repellent texture – so it keeps its good looks even after many years of use. The PVC fabric is phthalate-free, very easy to process and extremely flexible.

The opening factor (OF) indicates the translucence of the material as a percentage – from virtually transparent at a factor of 14% to total darkness at 0%..



You know it's quality when colour stays colourful.

We use our own coating systems to give the heroal aluminium systems surfaces that meet the most stringent international quality standards. They ensure high colour stability, protection against UV radiation, gloss retention and exceptionally weather-resistant surfaces.

The heroal hwr powder coating in its various gloss and application levels gives surfaces a premium coating and finish. The heroal 2-layer thick coating is used for roll-formed profiles. Eloxal coatings generate a natural/metallic look. And the innovative heroal Surface Design (SD) coating technology gives surfaces an attractive wood, rust or concrete look.

The high quality of the heroal coatings has been confirmed by countless certifications, such as the Qualicoat quality seal and the certification as official GSB Premium Coater.



Coating technologies

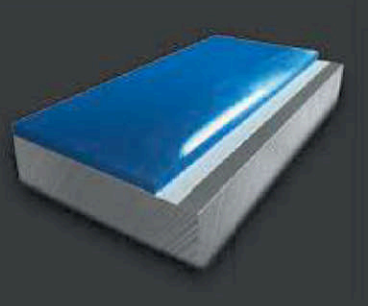
Quality – layer by layer: the heroal coating process.

Over 500 different powder variations available ex-warehouse ensure rapid availability.



heroal hwr powder coating

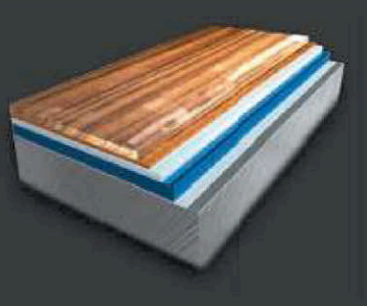
Colour that keeps its appearance: the high-quality heroal hwr powder coating delivers the best values in colour stability, gloss retention, weather resistance and UV protection. The coating powder is electrostatically applied to the pretreated aluminium profiles. The coating process naturally also satisfies all ecological requirements.



Coating structure:
1. Aluminium base material
2. Chromium-free passivation
3. heroal hwr powder coating

heroal Surface Design (SD)

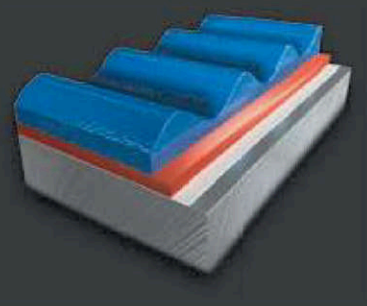
Individuality in premium quality: the heroal Surface Design surface refinement allows you to create stunning wood, concrete and rust looks. A transfer foil is used to burn the design structure onto the powder-coated profiles at 200° C in a vacuum process. The foil is then removed after the process. So the designs are permanently connected to the heroal hwr powder coating for a first-class surface quality.



Coating structure:
1. Aluminium base material
2. Chromium-free passivation
3. heroal hwr powder coating
4. Transfer foil with sublimation ink

heroal 2-layer thick coating

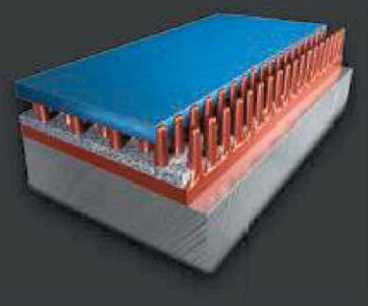
Perfectly protected from the wind and the weather: the heroal 2-layer thick coating gives roll-formed aluminium components exceptional colour- and weather-resistance. The thick coating is applied in the rolling process and burned in at 240° C, after which a clear coat is applied and the aluminium is roll-formed. Quality that even certifies this thick coating for demanding maritime applications.



Coating structure:
1. Aluminium base material
2. Pretreatment
3. Base coat
4. Protective coat

heroal eloxal coating

Stunning metallic look: Eloxal colours give extruded profiles a vibrant, metallic reflective surface. In the anodising process, the top layer of aluminium is converted into a defined aluminium oxide layer under the influence of direct current in an electrolytic bath. For better reproducibility and weather-resistance, Eloxal colours can also be created with heroal hwr powder coating.



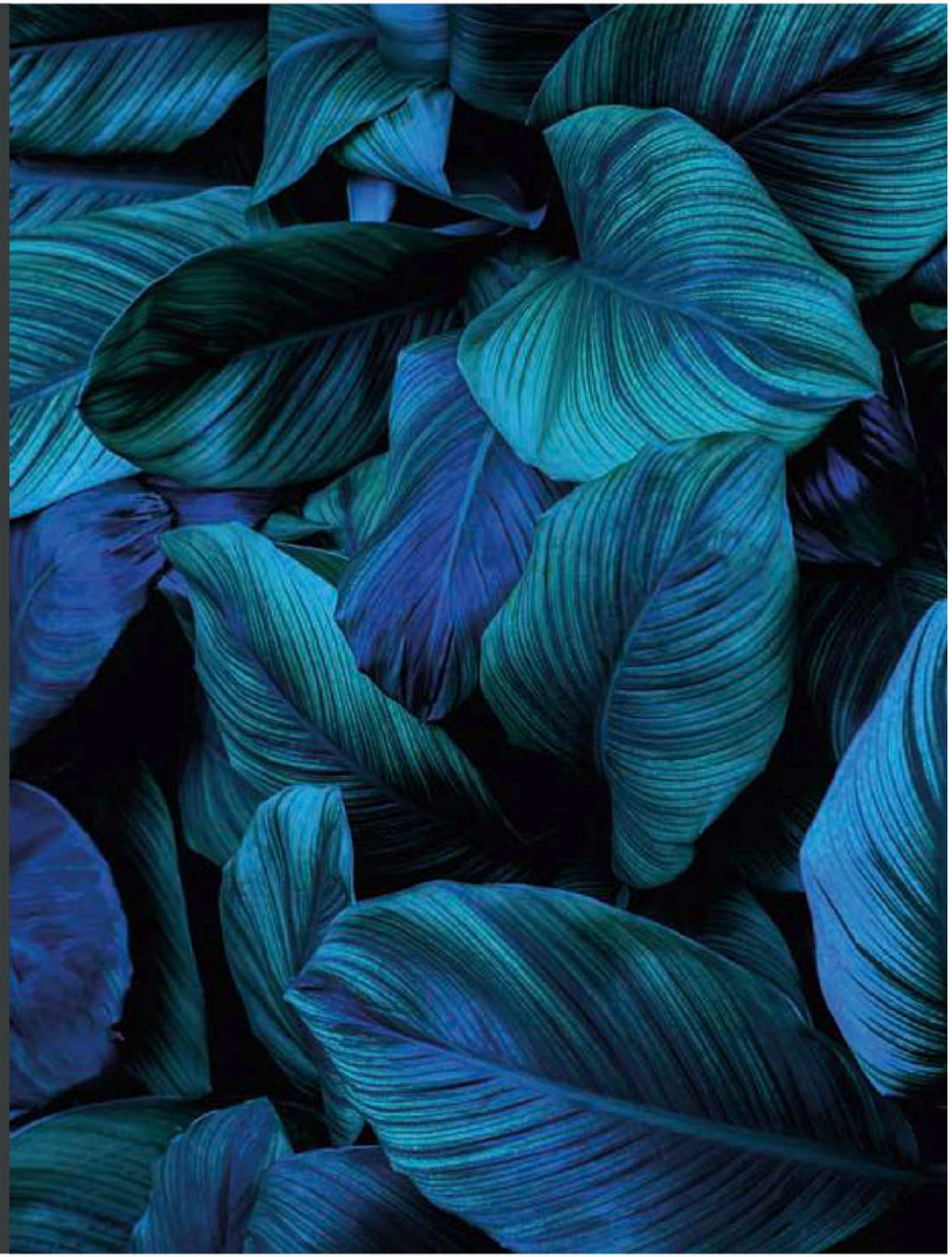
Coating structure:
1. Aluminium base material
2. Barrier coat
3. Eloxal pores
4. Metal oxides
5. Compression

We do everything we can to make sure that there are no limits to your creativity.

Architecture can be a whole lot more than straight lines and right angles. Do you have ideas that you would like to bring to life with an expert partner? The heroal processing services are industry-leading – and for good reason. Our ultra-modern systems let us carry out even highly complex profile bending activities. Round, segmental and basket arches or circular elements as well as perfectly fitting, reproducible folds and structural attachments. All in the tried and tested high heroal standard. Goods ideas, perfectly implemented: give your creativity free rein with the heroal processing services.



The heroal processing services: profile bending, folding, round, segmental and basket arches or circular elements. Perfectly fitting, reproducible folds and structural attachments.





Roller shutters | Sun protection | Roller doors
Windows | Doors | Sliding doors | Curtain walls | Patio roofs

heroal – Johann Henkenjohann GmbH & Co. KG
Österwieher Straße 80 | 33415 Verl (Germany)
Ph. +49 5246 507-0 | Fax +49 5246 507-222
www.heroal.com

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gauselbakken mandag 23.03.2026 til fredag 27.03.2026

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Thomas Lunde ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
David Ersdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 35 andeler som deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

- Total antall stemmer: 32
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 5
- Antall for: 20

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 98 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 123C | Utvendig solskjerming

Forslag til vedtak var:

Utvendig zip screens foran vinduer mot sør for å redusere oppvarming av leiligheten, selv når termostat er skrudd helt ned.

Zip screens tar opptil 90% av varmen som ellers ville varmet opp vindusglasset og deretter leilighet. Vil også redusere strømbruk da en ikke behøver å bruke AC, vifter osv.

De tåler mer vind enn en vanlig vindusmarkise eller terassemarkise.

De kan styres manuelt, med strøm eller solcelle.

Duk farge og gjennomsiktighet er valgfritt. Selv om duken er nede er det mulig å se ut gjennom duken og jo mørkere duken er jo lettere er det å se ut.

Profil farge er også valgfritt, og kan lakkeres etter ønsket RAL farge.

Styrets innstilling var:

Denne saken ble behandlet på styremøte #04 28.04.2025 (Sak nr 20250037) med avslag til andelseier.

Styret er fremdeles **negativ** til å åpne opp for dette da det vil medføre ekstrakostnader for alle andelseierne:

- Ved maling vil det medføre ekstra arbeid og høyre kostnad.
- Skal vi bytte vinduer eller kledning, vil også det mødføre ekstra arbeid og høyere kostnad.

Styret mener at det er gode alternativer som kan gjøres innendørs.
En kan også legge folie på utsiden direkte på vindusglass (dette er tillatt).

Vi anmoder andelseierne til å stemme **Mot** forslaget.

Hvis det blir 2/3-flertall (**For**) for forslaget må styret innhente pris, og forelegge *en* felles løsning som alle må benytte om en ønsker utvendig solskjerming. Det må også bestemmes hvilken farge (grå / blå / grønn er farge alternativene).

Avstemming:

- Total antall stemmer: 32
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 30
- Antall for: 1

Vedtak:
Forslag til vedtak fikk ikke 2/3-flertall av stemmene, og ble dermed ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Thomas Lunde ble valgt til styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Astrid Nårstad ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Annette Hovrind ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Merethe Waka og Jill Rita Vatnamot Amble ble valgt til valgkomité.

6.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Thomas Lunde ble valgt som delegert.

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Thomas Lunde - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Astrid Nårstad - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: David Ersdal - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Annette Hovrind - valgt for 2 år i 2026

Vedtak:
Tatt til orientering.

Stavanger, 27.03.2026

Protokoll for Borettslaget Gauselbakken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Lunde (sign.)	30.03.2026
Protokollvitne	David Ersdal (sign.)	30.03.2026

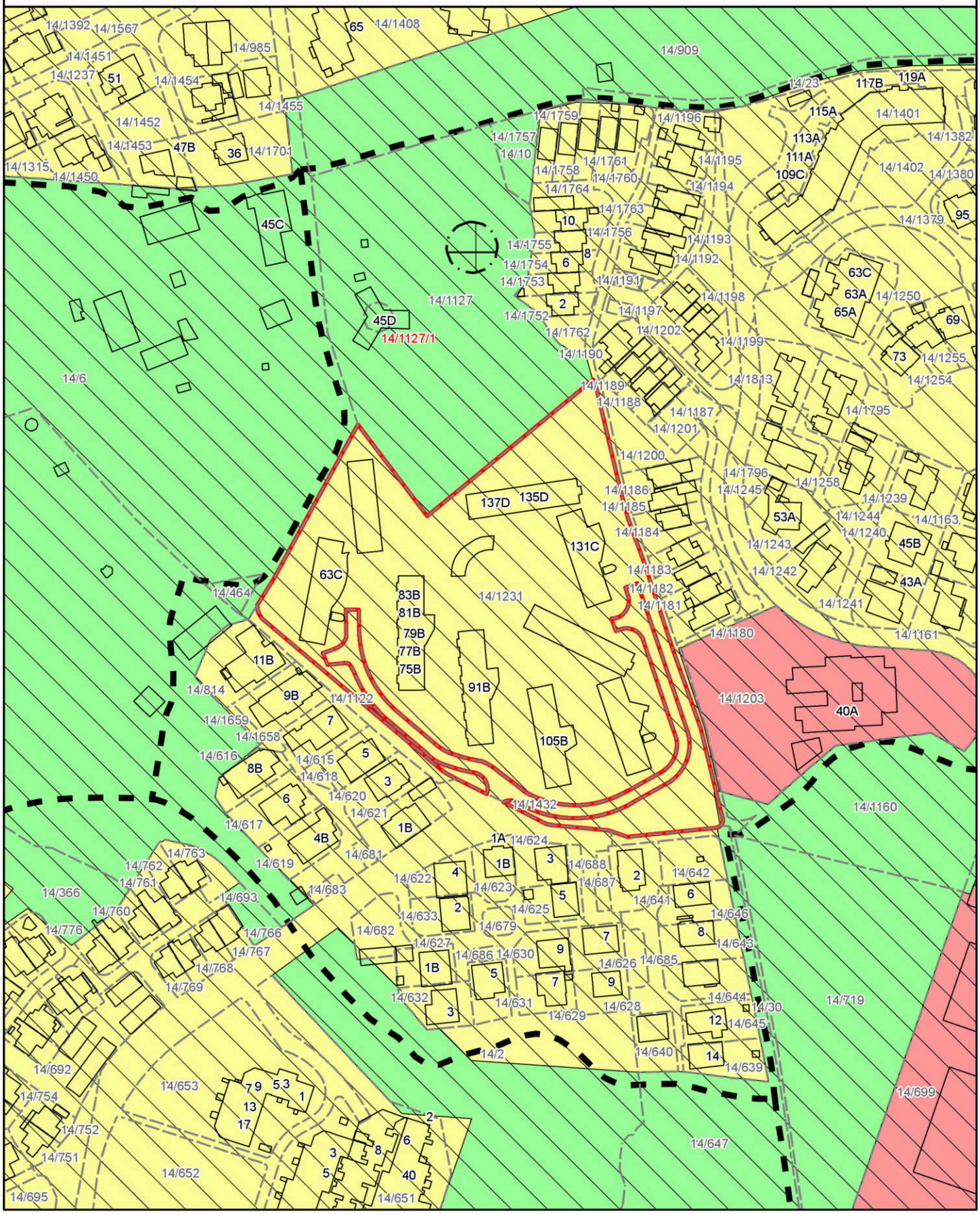
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1231/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

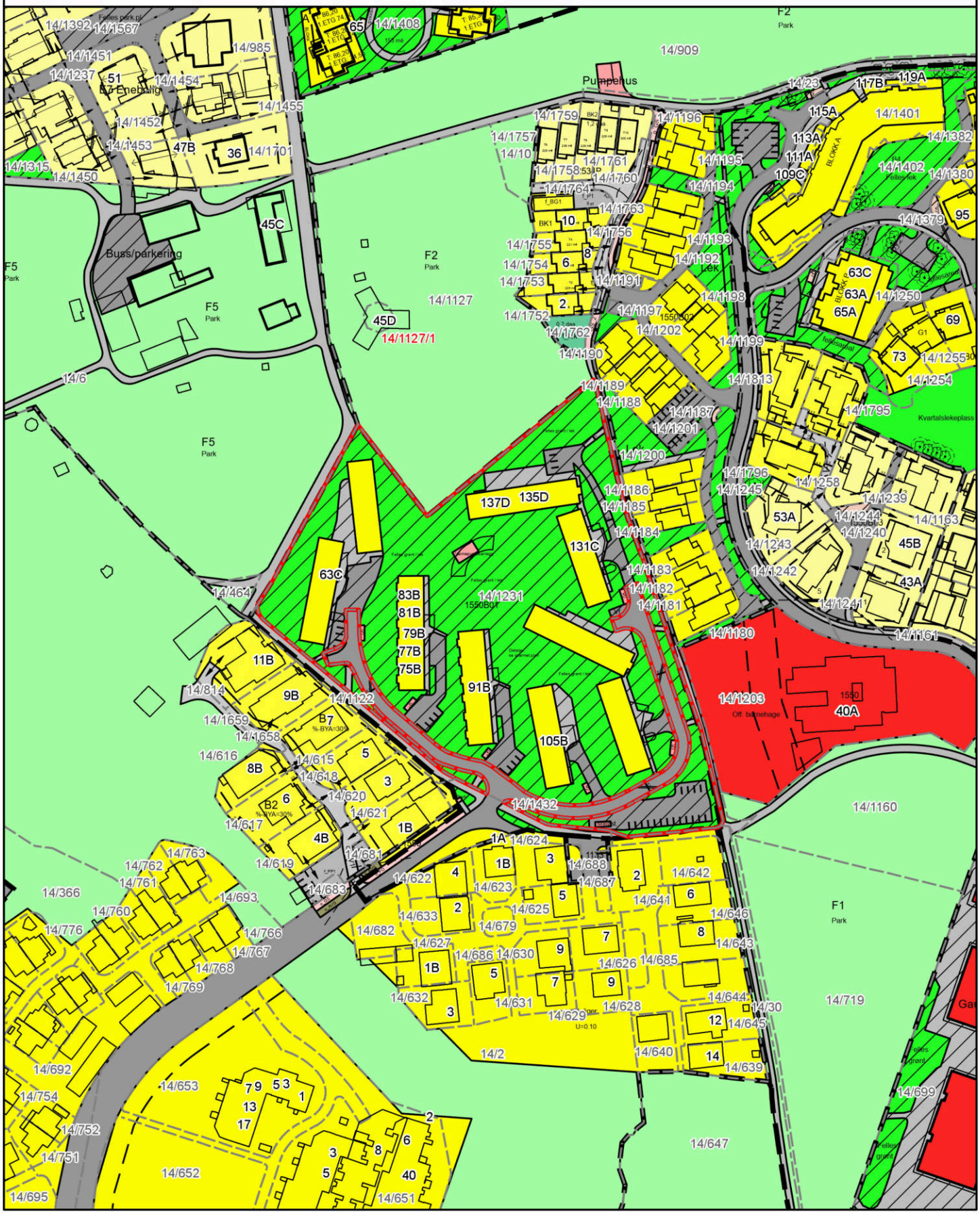


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1231/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:2,000

Planident: 1550B01
Ikrafttredelsesdato: 4.12.1997

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN PLAN ID 1565 FOR GAUSELBAKKEN NORD, FELT 3, i Hinna kommunedel

Stadfestet av bystyret 29.09.1997.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 29.06.2021	Tilføyelse i § 4B	pbl § 12-14
Delegert 06.12.2024	Tilføyd i § 4 B) og § 9	pbl § 12-14

*****

Fellesbestemmelser.

§ 1

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbygging og erverv. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert kommunaldirektøren for byutvikling den 06.09.1996, korrigert 20.03.1997. Planen er vist som flatereguleringsplan medfølgende illustrasjonsplan av samme dato.

A) Før søknad om byggetillatelse blir behandlet, må det for delfeltene B og N foreligge godkjent bebyggelsesplan. Dette gjelder ikke eneboligfeltene E som viser tomtedeling og adkomstveier i reguleringsplanen. Bebyggelsesplaner og byggeanmeldelser kan ikke godkjennes før eventuelle frigivningsbetingede arkeologiske utgravinger er fullført.

B) Bebyggelsen i boligområdene B skal kun oppføres i samsvar med en godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst, parkeringsanlegg, lekeplasser, gesims-/mønehøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, utendørsboder, terrengbehandling, evt. støyskjermer og opparbeidelse av utenomhusarealer (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nybeplantning). Utenomhusplanen (utendørsplanen) skal være godkjent før innflytting. Både eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan.

C) Tiltak for trafikksikring, parkering m.m., skilting o.l. skal vises på bebyggelsesplanen. Parkeringsanlegg skal detaljert fremstilles på planen. Beboerparkering skal legges under bebyggelsen i fellesparkering, unntatt er felt B1, B4, B6 og B8. Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Stavanger skal følges. Hovedadkomst til feltene er vist på planen, og forutsettes inkorporert i bebyggelsesplanen. Hovedadkomsten for S1 og E9 samt gnr. 14/71, 72 - 14/212 og 14/211 må løses via bebyggelsesplanen for felt B5.

Støyskjerming må opparbeides for utbyggingsfeltene som grenser opp mot Eikesetveien. Støyskjerming skal vises på bebyggelsesplan og utarbeides i henhold detaljplan for Eikesetveien. Støyskjerming må være etablert før boligfeltene kan tas i bruk.

D) Gangveier/sykkelveier. Hovedgangveiene Gauselbakken, Gamle Godesetvei og Husaberget skal beholdes i den utforming de har i dag. Gruste veier skal ikke asfalteres og kantstein må ikke tilføres allerede asfalterte veier. Steingjerder og eksisterende beplantning skal bevares og sikres. Enhver bearbeiding av ovennevnte gangveier skal godkjennes av byantikvaren i Stavanger kommune.

Nye gangveier skal ferdigstilles samtidig med veganleggene. Gauselbakken i del II blir sykkel- og ganvei og blir stengt for gjennomkjøring. Det gis tillatelse til begrenset bilkjøring via Gauselbakken/felt B5 for 3 eksisterende boliger i Gauselbakken (gnr. 14/71,72, 14/212 og 14/211).

E) Lekeplasser/kvartalslekeplasser skal etableres i størrelse og antall i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 pkt. 3 for Stavanger kommune. Det skal opparbeides ballfelt i felt B2 og E3. Kvartalslekeplass skal opparbeides i felt B3, B2, E7 og B5. Plasseringen av kvartalslekeplasser kan være fritt innenfor de nevnte feltene så lenge normen for gangavstander blir fulgt. Lekeplasser i fellesarealer og friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av styret for byutvikling. Plan som viser beplantning, planlagt terreng, utstyr, materialbruk skal utarbeides i 1:200 av fagkyndige på området.

F) IVAR's vannledning går gjennom 4 delfelt og har spesielle krav til plassering av bygg og byggevirksomhet.

1. Det er forbudt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg over ledningen i en avstand av 5 meter langs østsiden av den og i en avstand av 7 meter langs vestsiden, begge avstander regnet fra ledningens midtlinje.

2. Utenfor byggeforbudsfeltene må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledningen eller signalkabelen eller dens utstyr.

3. Planeringen av terrenget, etter avsluttet anlegg, må ikke senere forandres vesentlig i ledningens nærhet slik at det oppstår skade på ledningen eller dens utstyr eller på signalkabelen, eller oppstår fare for slike skader.

4. Vanlig jordbruksdrift - uten masseforskyvning - tillates. Hvis terrenget synkes slik at vannverket ikke lenger har tilstrekkelig dekning over hovedtilførselsledning eller signalkabel, har det rett til å gjenopprette denne dekning mot å erstatte eventuelle skade eller ulempe etter overenskomst eller senere skjønn.

5. Alminnelig hagebruk med tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær o.l. er dog tillatt i byggeforbudsfeltene. I tvilstilfelle må IVAR varsles skriftlig før det settes i gang arbeider.

6. Ved kryssing av andre tekniske ledninger er det spesielle forholdsregler som gjelder.

G) Plassering av trafokiosker skal innpasses i bebyggelsesplanen i samarbeid med Stavanger Energi. Disse må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Trafokioskene skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

H) Utsiktsmuligheter mot nord-øst (mot Gandsfjorden) må være en grunnleggende faktor for utformingen av boligenes plassering. Dette gjelder spesielt for felt B5 og B7. Utsikten i denne delen av Gauselbakken Nord må prioriteres og dokumenteres ved

hjelp av snitt/utsiktsdiagrammer i bebyggelsesplanen.

I) Steingjerder og eksisterende beplantning langs gangveier skal bevares og sikres. Der gangveiene går gjennom boområdene er steingjerder og beplantning lagt på boligsiden. Dette medfører at boligene blir ansvarlig for vedlikehold og sikkerhet for steingjerdene over sine områder. Disse er fremhevet i planen.

§ 2

Blokkbebyggelse.

A) **Områder for lavblokker:** Felt B3 og B5.
Minste fasadebredde skal være minimum 6,0 m. Hver boligenhet skal ha tilgang til et skjermet privat uteområde, men skal ikke være til hindring for utsikt for andre leiligheter.

Boligene kan oppføres i inntil 3 etasjer (eksklusiv parkeringsetasje) med deler av bygget stikkende 1 etasje over dette, men hovedvekten skal legges på variert etasjeantall og utforming. Her vil hensyn til utsikt og solforhold være avgjørende for plassering og høyde.

B) **Områder for blokkbebyggelse:** Felt B2 og B7.
Høyeste etasjeantall skal være 4 etasjer, men deler av byggene kan overskride denne høyde. Ellers gjelder bestemmelsene i § 2.

§ 3

Områder for eneboliger i tun/rekkehus: Felt B4 og B6.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak eller pulttak. Maksimum og minimum takvinkel må fastsettes i bebyggelsesplanen. Eventuelle levegger i hagenivå skal vises i planen. Parkering (unntatt gjesteparkering) kan dekkes på egen boligtomt.

§ 4

Områder for eneboliger E.

A) Hver tomt skal bebygges med 1 enebolig. Parkering, unntatt gjesteparkering, legges på egen eiendom/tomt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inklusive kjeller/underetasje.

Møneretningen skal være parallell med husets lengderetning som vist i reguleringsplanen. Takvinkler 35-43 grader. Andre takformer kan aksepteres dersom den arkitektoniske utforming kan dokumentere en arkitektonisk god løsning og en integrert form med omgivelsene.

Maks. mønehøyde skal være 8,5 m. Eventuelle takoppbygg må begrenses til maks. 1/3 av husets lengde. Enkelgarasje skal ha maks. 3,5 m mønehøyde, målt fra ferdig gulv. Dobbelgarasje skal ha 4 m begrensning av mønehøyde.
Grunnmurshøyder skal godkjennes før utbygging/deling kan skje.

B) Boligens bebygde areal kan være inntil 35% av tomtens nettoareal hvor ikke annet er begrenset av byggelinjer/soner. Garasjer skal være maksimalt 35 m2. Terrasser må tilpasses terreng og må løses uten søyleoppbygg.

Garasjer/carporter kan oppføres utenfor byggegrense mot Glassbegerveien, men ikke nærmere enn 6 m fra veikant.

I felt BF kan trapp for vestre tomt, plasseres utenfor byggegrense mot vest.

§ 5

Bevaringsområdene S1 og S2.

Disse gårdstun skal bevares ut fra historisk og kulturell verdi:

All utvendig forandring/restaurering og opparbeiding av gårdstun må skje i samarbeid med og godkjennes av byantikvaren i Stavanger kommune. Innvendig forandring/bruk av bygninger er tillatt så lenge bruken er i tråd med reguleringsplanen.

S1 (Gauselbakken 40, gnr. 14/13) skal bevares for boligformål. Uthus kan benyttes til forsamling/møtelokaler og kontor.

S2 (Gauselbakken 46, gnr. 14/23,51) skal bevares til boligformål.

§ 6

Friområder F1 - F5.

A) I friområder kan det gis tillatelse for oppføring av bygninger, anlegg og konstruksjoner som har forbindelse med, og øker bruksnytten og opplevelsesverdien av arealet og de aktiviteter en kan drive i området.

B) Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal bevares og sikres. All opparbeiding, nyplanting, felling av trær osv. skal godkjennes av parksjefen.

C) Ferdigstillelse av boliger blir ikke gitt før lekeplasser, kvartalslekeplasser og balløkke i friområder er ferdig opparbeidet etter planer som er godkjent.

D) Friområdet F5 skal ha hovedadkomst via adkomstvei i felt E7. En begrenset parkeringsplass kan opparbeides i henhold til behov for bussparkering og tjenestebiler i sammenheng med den aktivitet som er underlagt Fritidsgården.

§ 7

Bolig, kontor og forretninger: N1 og N2.

Formålet med regulering av N1 og N2 er å tilrettelegge for servicerettet erverv, kontor og boliger. Før utbygging må det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

A) Hoveddelen (3/4) av parkeringen må legges under bygg eller terreng. 1. etg. kan kun

inneholde næringsvirksomhet som butikker, kontor, forsamlingslokaler eller restaurant/kafe. Boliger skal kun bygges fra 2. Etg. Unntatt er boligene i vestre del som ligger ut mot Gauselbakken. Disse skal ha hage mot Gauselbakken. Det forutsettes at store deler av leilighetsantallet kan benyttes til omsorgsboliger. Kravet til utearealer/lekeområder må ses i sammenheng med omkringliggende felt og type leiligheter som bygges. Kravet til utearealer og parkering for boligene kan da fastsettes i bebyggelsesplanen.

B) Ervervsvirksomheten som skal etableres i området skal være av senterkarakter som butikker, mindre håndverksbedrifter, spisested og kontorer som også kan inneholde privat og offentlig service. Det skal også gis plass for forsamlings-/møtelokaler for lokalbefolkningen. Etablering av et eventuelt større dagligvaresenter skal kun plasseres på felt N2. Det skal tilrettelegges for 2 dagligvarebutikker som samlet ikke overskrider 1500 m2 på felt N2. Andre mindre butikker under 200 m2 skal samlet ikke overskride 800 m2. Det vil ikke bli tillatt med industri.

C) Sammen med bebyggelsesplan(er) for området må det lages en beskrivelse for intensjonene/innhold for utviklingen av området. Bebyggelsesplan(er) skal omfatte minst et av N-feltene eller begge samtidig.

D) Området mellom Gauselbakken og byggelinje kan kun brukes til hager/gangstier eller park.

E) Planens høydebegrensning og tillatt utnyttelse skal ikke overskrides.

§ 8

Tillatt tomteutnyttelse.

TU (tillatt tomteutnyttelse) for delfeltene angir bygningenes tillatte bruksareal i % av tomtens nettoareal. Bruksareal utregnes i henhold til Norsk standard NS 3940. (Parkering under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet).

§ 9

Frisikt

Frisikt på minimum 3 x 20 m skal ivaretas ved utkjørsel. I denne sonen skal det ikke være sikthinder over 0,5 m over vegnivå.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 849 FOR ØSTRE DEL AV GAUSELMARKA, KVIE NORD - KVIEBERGET

Stadfestet av fylkesmannen 04.12.1978.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 19.09.2020	Tillegg punkt G	pbl § 12-14
Delegert 16.04.2024	Tillegg § 4 f)	pbl § 12-14

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 14.04.77, korrigert 14.10.77. Planen er vist som flatereguleringsplan.

Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for byggeområdet foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utenomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

A) Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.

B) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning av 3 m.

C) I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

D) Det skal være en lekeplass på min. 100 m^2 pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

F) Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

G) Altaner i felt C, Nordkvie borettslag, tillates med dybde 3,0 meter fra husvegg, i hele fasadens bredde. Utformingen skal være lik for alle boligene og i samsvar med tegning datert DAKS 01.09.2020, sist revidert 17.09.2020.

§ 3

Område for terrassehusbebyggelse.

A) I området kan tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

B) Det skal være lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da, og et ballfelt med en bane med mål 22 x 44 m.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse.

A) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

B) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planleggingen av den enkelte bolig/boligtype må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

C) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha saltak med takvinkel fra 14° til 30°.

D) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,80 mot veg og plass med inntil 0,80 meter, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

F) For boligområdet i Kvieberget tillates parkering på egen tomt. Feltene f_PP1 og f_PP2 er avsatt til felles privat parkering.

§ 6

Område for ervervsbebyggelse.

A)Det skal på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing.

B)Det skal også avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 8

Friområde.

A)I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde. Kontakt VA for mulig konflikt med vannbasseng.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

B)Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

C)I området inngår 1 registrert fortidsminne. Eventuelle arbeider og anlegg som berører fortidsminnet skal:

a) På forhånd godkjennes av Stavanger Museum.
b) Forelegges kommunens parksjef til uttalelse.
c) Utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnet, også tilgodeser områdets bruk som friareal.

§ 9

Trafikkområde.

A) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

B) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertialkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 10

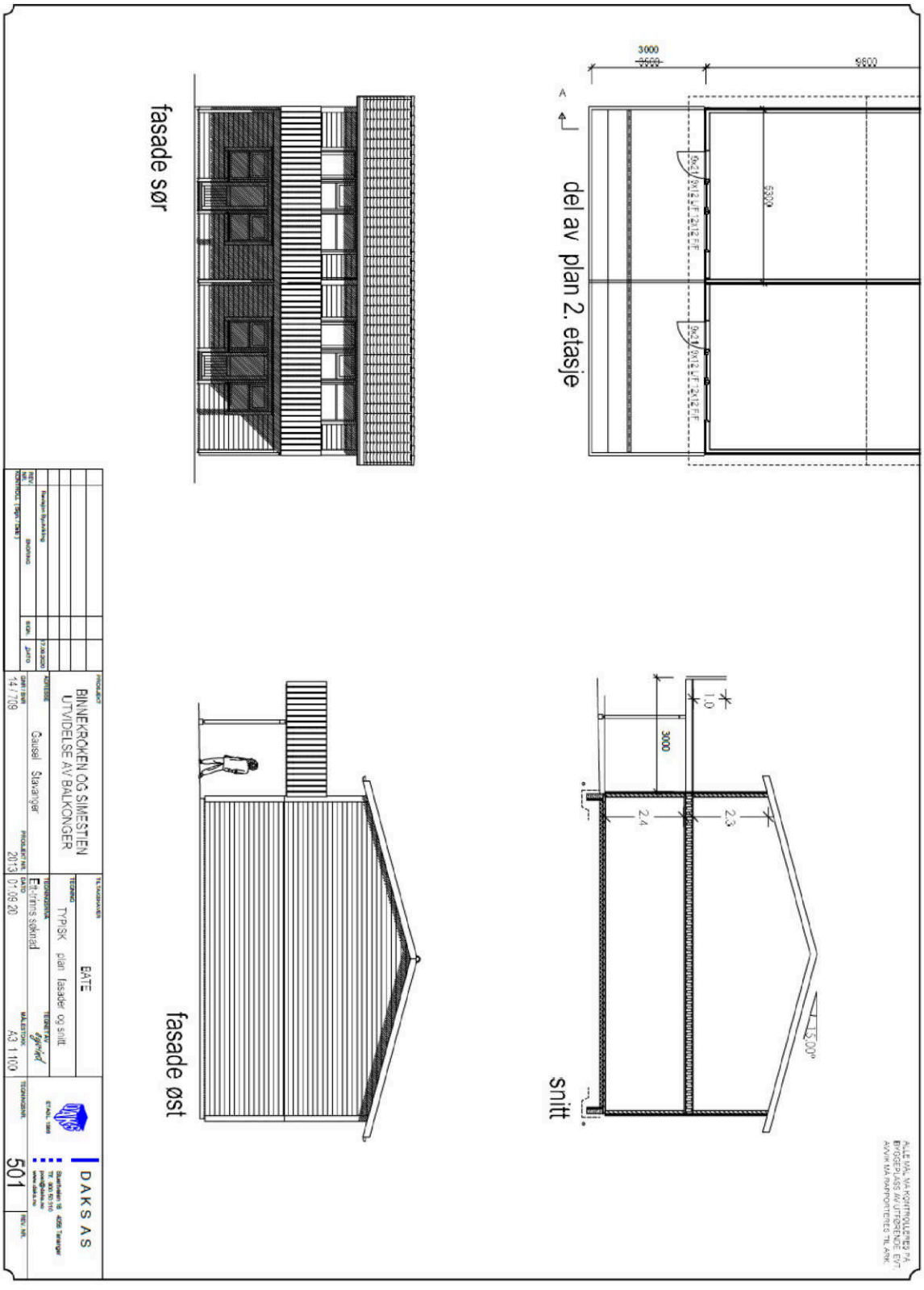
Fellesbestemmelser.

A) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Gangveger og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

B) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

C) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

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


fasade sør
del av plan 2. etasje
3000
9800
5300
A
fasade øst
snitt
16.00°
1.0
3000
2.3
2.4
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS AV UTFØRENDE. EVT. AVVIK MÅ RAPPORTERES TIL ARK.
DAKSAS
Stavanger Tlf. 900 80 910
EATE
BINNEKROKEN OG SIMESTIEN
UTVIDELSE AV BALKONGER
Gausel Stavanger
TYPISK plan fasader og snitt
Endrings søknad
14 / 109
2013 07.06.20
A3 1:100
501

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.04.2026 17:55

Eiendom 1103-14/1231

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.11.1999	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	17022 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	14	Beregnet areal	17022,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1231	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (69)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kviebakken 61A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 61B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 61C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 63A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 63B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 63C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 65A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 65B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 65C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 67A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 67B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 67C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 69B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 71B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 73B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 75A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 75B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 77A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 77B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 79B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 81B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 83B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 85B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 87A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 87B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 89A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 89B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 91B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 93B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 95B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 97B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 99A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 101A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 103B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 105B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 107B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 109B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 111B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 113B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 115A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 115B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 115C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 117B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 117C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 119B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kviebakken 119C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 121B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 121C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 121D	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 123B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 123C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 123D	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 125C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 125D	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 127A	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 127B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 127C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 129B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 129C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 131B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 131C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 133B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 133C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 133D	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 135B	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 135C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 135D	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 137C	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel
Kviebakken 137D	4034 Stavanger	Gauselnuten	Gausel	Gausel

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.11.1999	Grensejustering	1103-14/1231	Mottaker	1185
		1103-14/1122	Avgiver	-8396
		1103-14/2	Avgiver	-1185
		1103-14/647	Avgiver	-230
		1103-14/1231	Mottaker	230
		1103-14/1231	Mottaker	8396
18.11.1999	Kart- og delingsforretning	1103-14/1231	Mottaker	7623
		1103-14/1127	Avgiver	-7623
10.09.2001	Kart- og delingsforretning	1103-14/1432	Mottaker	1411
		1103-14/1231	Avgiver	-1411

Bygninger (10)

Bygg 1 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811631			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	638/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.10.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	638/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	117	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	117	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	117	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
H02	Hovedetasje	4	276/0	0/0	276/0
H03	Hovedetasje	1	276/0	0/0	276/0

Bygg 2 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811682			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	1161/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	7	Areal, totalt (bruk/brutto)	1161/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	591/0	0/0	591/0
H02	Hovedetasje	3	285/0	0/0	285/0
H03	Hovedetasje	3	285/0	0/0	285/0

Bygg 3 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300062059			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 4 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811623			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	1539/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.10.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	9	Areal, totalt (bruk/brutto)	1539/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	333/0	0/0	333/0
H02	Hovedetasje	3	333/0	0/0	333/0
H03	Hovedetasje	3	333/0	0/0	333/0
U01	Underetasje	0	540/0	0/0	540/0

Bygg 5 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811674			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	1059/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	1059/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	115	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	115	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	392/0	0/0	392/0
H02	Hovedetasje	6	360/0	0/0	360/0
H03	Hovedetasje	0	307/0	0/0	307/0

Bygg 6 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811712			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	815/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	815/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	4	1	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H02	Hovedetasje	2	213/0	0/0	213/0
H03	Hovedetasje	3	303/0	0/0	303/0
H04	Hovedetasje	3	299/0	0/0	299/0

Bygg 7 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811666			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	1279/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	1279/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	475/0	0/0	475/0
H02	Hovedetasje	6	432/0	0/0	432/0
H03	Hovedetasje	0	372/0	0/0	372/0

Bygg 8 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811704			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	1163/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	7	Areal, totalt (bruk/brutto)	1163/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	593/0	0/0	593/0
H02	Hovedetasje	3	285/0	0/0	285/0
H03	Hovedetasje	3	285/0	0/0	285/0

Bygg 9 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811658			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	1279/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	1279/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	475/0	0/0	475/0
H02	Hovedetasje	6	432/0	0/0	432/0
H03	Hovedetasje	0	372/0	0/0	372/0

Bygg 10 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4811690			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.08.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	811/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	811/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	100	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

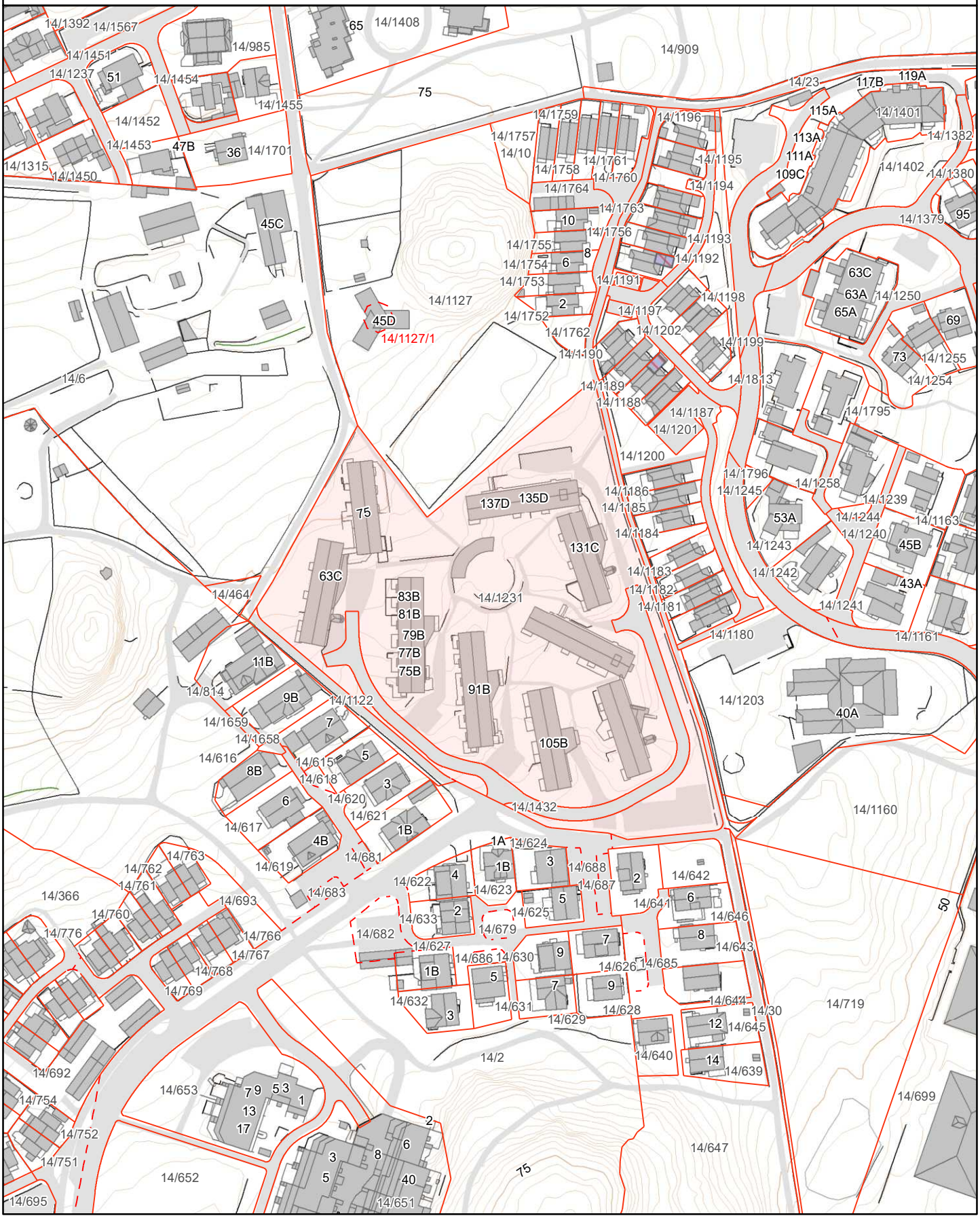
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H02	Hovedetasje	2	213/0	0/0	213/0
H03	Hovedetasje	3	299/0	0/0	299/0
H04	Hovedetasje	3	299/0	0/0	299/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1231/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Kviebakken 125D, 4034 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/14/1231/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 17023 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026



Matrikkelkart

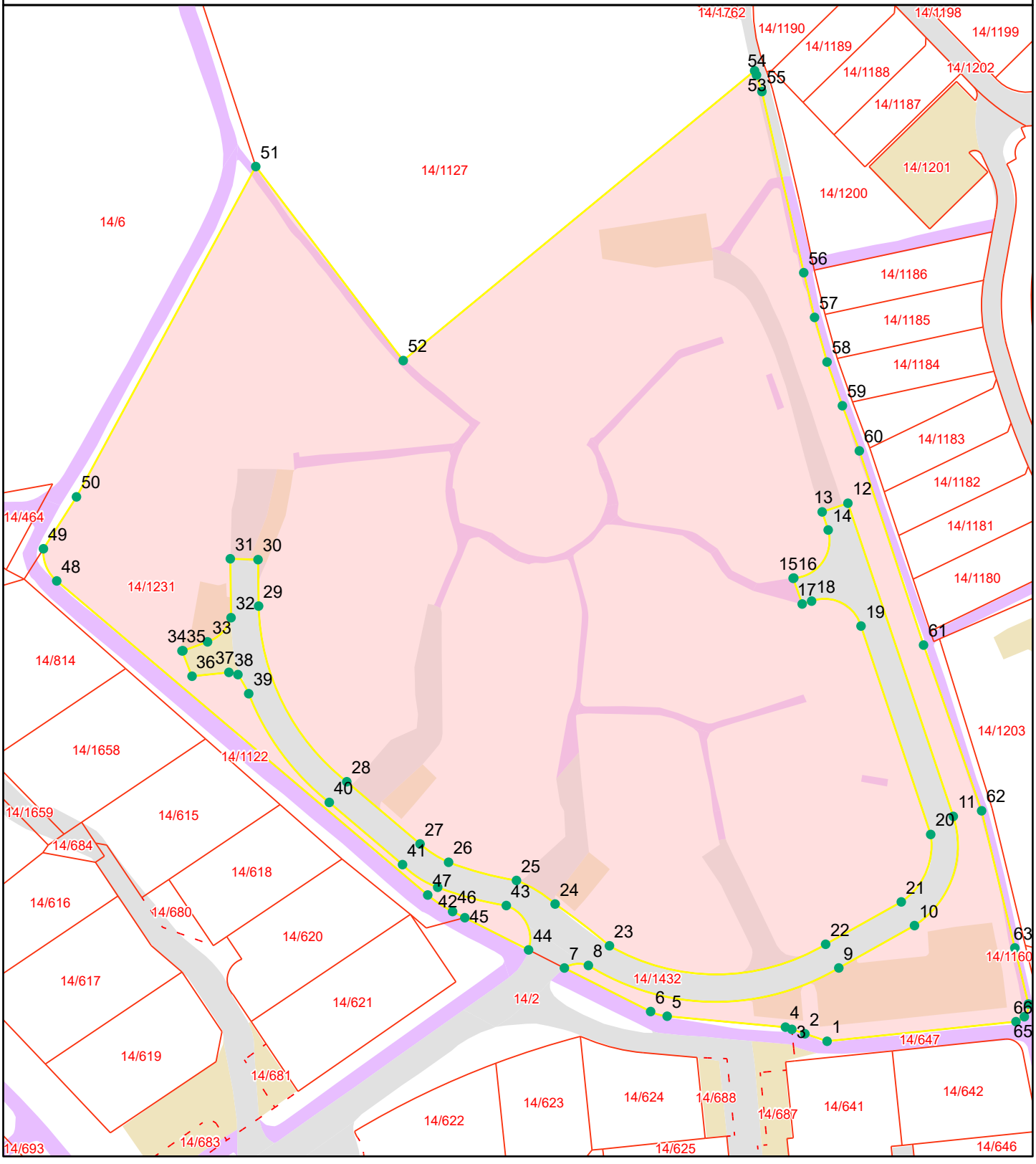
Adresse: **Kviebakken 125D, 4034 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/14/1231/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 17023 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 17023 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6533420.59	311704.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.34	0
2	6533421.97	311699.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.55	0
3	6533422.78	311697.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.25	0
4	6533423.19	311696.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.99	0
5	6533425.2	311674.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.2	8.531
6	6533426.06	311671.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.88	0
7	6533434.08	311655.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.63	5.014
8	6533434.55	311659.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	48.75	44.638
9	6533434.09	311706.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.05	0
10	6533441.89	311720.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.03	17.553
11	6533462	311727.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	61.05	0
12	6533519.67	311707.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.03	0
13	6533518.07	311703.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.52	0
14	6533514.74	311704.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.52	7.02
15	6533505.89	311697.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.13	0
16	6533505.85	311697.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.04	0
17	6533501.11	311699.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.82	0
18	6533501.64	311701.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.48	7.022
19	6533497.05	311710.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	40.6	0
20	6533458.67	311723.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.37	12.536
21	6533446.25	311717.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.04	0
22	6533438.45	311703.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	41.96	39.619
23	6533438.17	311663.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.68	124.371
24	6533445.86	311653.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.42	23.063
25	6533450.2	311646.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.03	64.202
26	6533453.55	311634.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.3	21.057
27	6533456.93	311628.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.77	0
28	6533468.38	311615.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	37.52	42.629
29	6533500.73	311599.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.58	0
30	6533509.28	311599.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.14	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 17023 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6533509.44	311593.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.88	0
32	6533498.59	311594.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.46	7.02
33	6533494.14	311589.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.85	0
34	6533492.5	311585.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.17	0
35	6533492.48	311584.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.04	0
36	6533487.81	311586.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.86	0
37	6533488.52	311593.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.76	2.508
38	6533488.11	311595.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.06	25.08
39	6533484.59	311597.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.31	47.652
40	6533464.57	311612.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.77	0
41	6533453.12	311625.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.81	17.054
42	6533448.94	311632.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.16	62.173
43	6533445.58	311644.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.18	6.52
44	6533437.41	311648.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.22	0
45	6533443.34	311637.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.53	0
46	6533444.48	311634.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.53	23.568
47	6533447.52	311630.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	89.9	0
48	6533505.36	311561.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.68	7.021
49	6533511.28	311559.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.37	0
50	6533520.84	311565.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	69.46	0
51	6533581.67	311598.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	45.05	0
52	6533545.94	311625.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	84.24	0
53	6533599.31	311690.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.89	0
54	6533598.5	311691.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.19	0
55	6533595.48	311692.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.35	0
56	6533562.12	311699.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.49	0
57	6533553.89	311701.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.56	0
58	6533545.67	311704.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.56	0
59	6533537.62	311706.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.91	0
60	6533529.31	311709.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	37.79	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 17023 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6533493.55	311721.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.45	0
62	6533463.03	311732.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.06	0
63	6533437.78	311738.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.66	0
64	6533427.45	311741.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.54	3.009
65	6533425.11	311740.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med målebånd	36	1.82	3.008
66	6533424.2	311738.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	35.15	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	17.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	1231	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kviebakken 61A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
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:	Felles for borettslaget	

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.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

B/L Gauselbakken v/Stvgr. BBL
Løkkevn. 51, P.boks 88

4001 STAVANGER

Stavanger, 15.10.1999

Deres ref:
Vår ref: KMY-99/05483 -005
Ark: BYG 14/1122
Jnr: 030303/99

Midlertidig brukstillatelse
Gnr./bnr. 14/1122. Byggested: Kviebakken 61 og 63. + 67-73

HE 21/2-02

Tiltakets art: NYBYGG-BOLIGBLOKK M.PARK.I U.ETG.

Tilhørende B/L Gauselbakken v/Stvgr. BBL og utført etter bygningsrådets vedtak av 29.06.1998, sak 4174 og 4175 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.
Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Byggeplass mot boligområdet må gjerdes inn.
2. Rømningsstige må monteres. Rømningsstige må ha ryggbøyle.
3. Manglende sprosser i rekkverk må monteres.
4. I trapperom må størrelsen på åpning mellom repos og vindu reduseres.
5. Lekeplass må klargjøres.
6. Tak over trapperom må monteres og tettes.
7. Brannpost i garasje må merkes.
8. Det må dokumenteres at utsparinger i brannklassifiserte konstruksjoner for el.kabler, rør og ventilasjonskanaler er tettet med BE-godkjente materialer i riktig brannklasse.
9. Det må dokumenteres at brannklassifiserte dører er montert i henhold til monteringsanvisning fra BE eller NSF.
10. Det må dokumenteres at trinnlydnivå ikke overstiger grensenivå i tabell 2, NS8175.
11. Det må dokumenteres at lydnivå innendørs fra tekniske installasjoner ikke overstiger grensenivå i tabell 4, NS8175.
12. Det må dokumenteres at lydnivå innendørs fra utendørs lydkilder ikke overstiger grensenivå i tabell 5, NS8175.
13. Det må dokumenteres at lydnivå utendørs fra tekniske installasjoner og utendørs lydkilder ikke overstiger grensenivå i tabell 6, NS8175.
14. Det må dokumenteres at utførelsen er kontrollert iht. gjeldende kontrollplan for tiltaket.

Byggemelding mottatt: 24.06.1998

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrresgate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507583
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

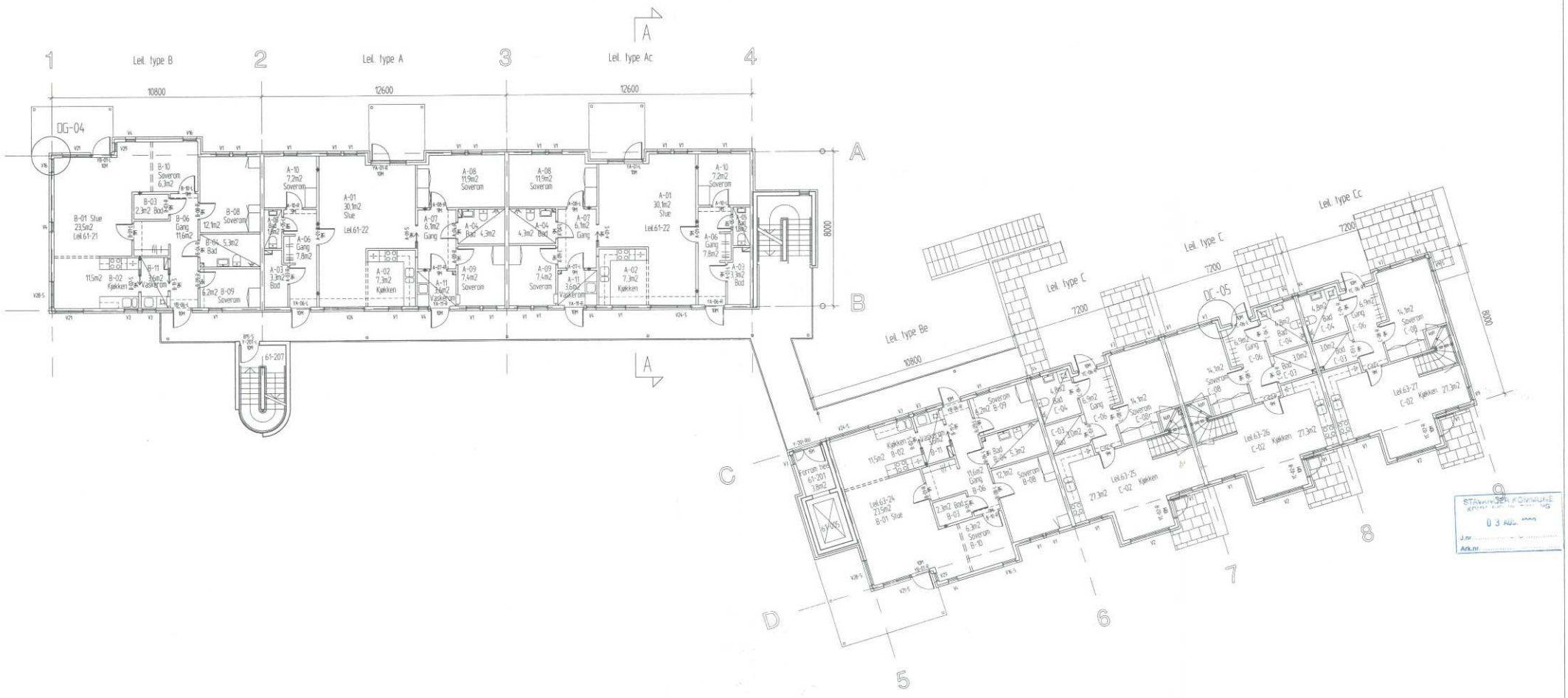
Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1 til 7, før bygget tas i bruk, øvrige innen 01.01.2000

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes.

Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til:
NYLAND Byggeadministrasjon A/S, Godesetdalen 10, 4033 STAVANGER
Signatur Arkitekter , P.boks 2104 Hana, 4394 SANDNES



DETALJ HENVISNINGER SE BLOKK 61/63 OG 69

OK. GULV 75,9

ANBUDSTEGNING

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

ARK- KOLBJØRN JENSEN AS

GAUSELBAKKEN SYD

BLOKK 61-63

PLAN 2ETAGE

MÅL — 1:100

DATO — 280198

TEGN. NR — A86V/63.201

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
[redacted]
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Dekar Eiendom as	
Adresse:	
Luramyrveien 25b	
Postnummer: 4312	Poststed: Sandnes
Fødselsnr./Org.nr. 913 340 930	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 651192 Tinglyst: 15.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Borettslaget Gauselbakken	977 572 436

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	14	1231		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Stavanger Kommune	964 965 226
Dekar Eiendom AS	913 340 930

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
09.03.2015	Annette Høvind Ole K. Ekeland

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver har rett til å liggende stikkledning for vann og avløp over Gnr 14 Bnr 1231. Jfr. vedlagt situasjonsplan, samt rett til nødvendig vedlikehold, reparasjon og justere trasè/dybde ved eventuelt behov.

Rett til å ha liggende nødvendige strømførende-, telefon- og data ledninger, samt rett til nødvendig vedlikehold, reperasjon og justere trasè/dybde ved eventuelt behov.

Rettighetshaver(e) skal dekke alle kostnader ifm eventuelle egne tiltak for gjeldende rettighet på rettighetsavgiver sin eiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

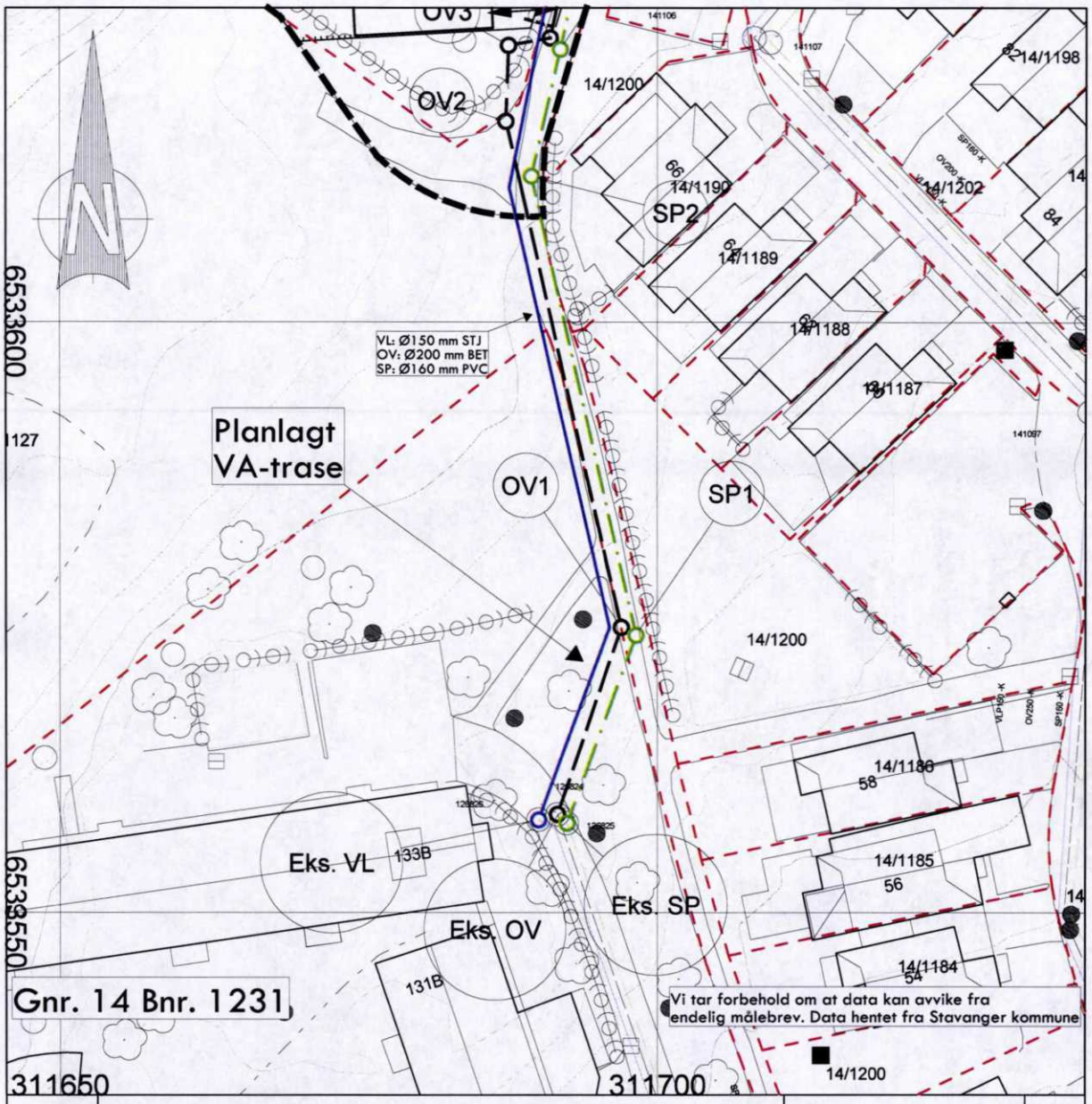
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Stavanger, 09.03.2015	Annette Hovrind Ole K. Ovland

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rev:	Revisjonen gjelder:	Dato:	Sign:

HUSABERGET 40
Tekniske planer

Målestokk: 1:500

Tinglyst kart Gnr. 14 Bnr. 1231

TEKNACONSULT AS
Luramyrveien 25
4313 Sandnes
Tlf/fax: 51962550/51962551
www.teknaconsult.no

Sign: KØ	Kontr:	Siste oppdatering: 13.02.2015	Arkformat: A4
Målestokk:	1:500	Type:	Tegningsnr.: 602
Oppdragsnr.:	1267		Rev.:
Dato:	10.02.2015		

A.H

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:
Kviebakken 61A, 4034 Stavanger
Gnr. 14, Bnr. 1231, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET GAUSELBAKKEN , Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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.
