

aktiv.



Kviekbakken 117C, 4034 STAVANGER

**Brl. leilighet med attraktiv
beliggenhet. 3 soverom,
biinngang/vaskerom, gjestetoalett,
garasje, heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 745 943,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 205 506,-
Felleskostn.: Kr 8 775,-
Selger: Astrid Elisabeth Omdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 93/97 kvm
Tomtstr.: 17022 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1231
Andelsnr.: 45
Oppdragsnr.: 1405250034

På toppen av Gauselbakken er det flott å bo! Ingen gjennomgangstrafikk

Leiligheten har en flott og barnevennlig beliggenhet på toppen av Gauselbakken. Ingen gjennomgangstrafikk og flotte grøntområder kjennetegner dette rolige og populære området.

Kort vei til Forus næringspark hvor en rekke store selskaper har sine hovedkontor, samt diverse kjøpesentre og butikker.

Flotte turområder som blant annet Fritidsgården, og badeplasser i nærheten.

3 soverom, biinngang/vaskerom, gjestetoolett, parkering i lukket garasjeanlegg og heis.

Renovering må påregnes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	111
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 93 m² Entre/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, toalett, bad og vaskerom.

BRA-e: 4 m² Bod i garasje

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong med utgang fra stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17022 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt.

Tomt er pent opparbeidet med grøntarealer og lekeplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott og barnevennlig beliggenhet på toppen av Gauselbakken. Ingen gjennomgangstrafikk og flotte grøntområder kjennetegner dette rolige og populære området.

Kort vei til Forus næringspark hvor en rekke store selskaper har sine hovedkontor, samt diverse kjøpesentre og butikker.

Flotte turområder som blant annet Fritidsgården, og badeplasser i nærheten.

God offentlig kommunikasjon i form av buss og tog, til Stavanger, Forus og Sandnes.

Kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikk.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområde.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Stavanger kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 3.etasje boligblokk på Gausel i Stavanger kommune.

Boligblokk som er oppført i betong/tre.

Yttervegger i betong og bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasjeskillet i antatt stedstøpt betongdekke.

Saltak tekket med ståltakplater.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong medfølger

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Balkong i betong, mose registrert i ytre kant. Sluk/avløp mangler rist. Det er ikke registrert oppbrett av beslag mot terskel balkong dør, tidligere slukrist foran balkongdør er støpt igjen. Vannmerke i bunn av karm list mot balkongdekke indikerer tidligere fuktvandring i berørt område.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer fra Nordan fra byggeåret, ytterdører er skiftet i senere tid. Vinduer og balkongdør er fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, vindu på soverom nærmest entre/gang klartes ikke å åpne.

Enkelte luke vindu mangler barnesikring vindusåpning er ca.75 cm fra gulvet, anbefales sikret mot klatring/fall.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader,. Balkong dør, noe nedbrytning i utv. karm lister, det er ikke synlig oppbrett av beslag inn mot terskel utv.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, justeringer/smøring anbefales.

Barnesikring av vinduer anbefales etablert. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Hakk i parkett i stue.

Bom i flislagt gulv i gang og ved kjøkken, sprekk i flis foran kjøkken, riss/sprekk i enkelte fuger mot

dørterskel

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Toalettrom Oppsummering

Rommet har ventil i himling, anlegg er testet med papir og det er ikke registrert avzug. Rommet har dermed kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Det er ikke registrert drenerings/avløp fra tekniskanlegg i vegg på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres korrosjon ved rørbøying reguleringsventil i fordeler skap. Stoppekran er plassert på vaskerom, bak luke i vegg. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av vannforsynings anlegg i vegg på vaskerom anbefales kontrollert/utbedret, anlegg plassert i vegg uten synliggjort drenerings med avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Elektrisk Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er registrert misfarging i enkelte takboks/taklamper som indikerer varmgang (bod, vaskerom).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Vannbåren varme Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmesentral Oppsummering

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/ fjernvarmeanlegg. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Kontroll, service av anlegg anbefales. Iring registrert på reguleringsventil i fordeler skap på vaskerom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fall målt på ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, lite fall på gulvet utenfor sluk. Ingen synlig oppbrett av membran ved dør, det registreres svakt fall på gulv utenfor sluk.

Tegn etter kondensering i vegoverflate yttervegg, avskalling i maling. Ventilasjon er i ustand, defekt taklampe.

Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, luftlommer, gliper i overgang oppbrett mot vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet er nedslitt og en oppgradering må påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mindre luftlommer under belegg rundt sluk. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra

innebygget anlegg.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Waterguard anbefales etablert.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er tilsynelatende lagt opp til mekanisk avtrekk fra (Villa vent) fra kjøkkenvifta, vifta på kjøkken er fjernet dermed ingen mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Baderom. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring ukjent type i plast er ikke tilskrudd. Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Mindre riss/sprekk i fuger ved sokkel fliser i dusj.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Bedre ventilering av rommet bør etableres.

Forhold som har fått TG3:

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu og lys laminert benkeplate fra byggeår.

- Tegn etter tidligere fuktskader under vask antatt fra avløpsrør, bunnplate mangler, fuktskader i sokkel list og finer i bunn av skap

Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

- Kjøkkenvifta mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er demontert, det er dermed ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk)

over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Ventilasjon Oppsummering

Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom/kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det mangler mekanisk avtrekk fra kjøkken, kjøkkenvifta er demontert.
- Defekt lufteventil i yttervegg i stue, tildekket med tape.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget på kjøkken og våtrom bør skiftes/oppgraderes. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Baderom. Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

- Avslutning av membran er under 25mm over gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran ved dør.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er ca. 50 mm høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. - Riss/sprekk/misfarging i fuger mellom sokkelfliser overgang gulv og vegg i dusj, bom i flis (luftlommer).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Drens fra bunn list i dusj og oppbrett av terskel mot dør til bad etableres. Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Estimert kostnad gjelder for lokale utbedringer.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Dusj mangler dør.
- Topping i bunn av sidefelt finer servant skap

Taklampe mangler lyspære

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjinnredning må oppgraderes/erstattes, for å hindre spredning av vann utover.

Dusjinnredning anbefales erstattet med en dusjkabinett .

Fuktskade i servantskap vurderes utbedret.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562722

Diverse

Leiligheten er utvasket før visning og vil ikke bli ytterligere utvasket før overtakelse.

Møbler vil bli hentet ut før overtakelse.

Det medfølger ikke portåpner til garasjeport. Denne må kjøper selv bestille via borettslaget.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige fellesutgifter.

Formuesverdi primær

Kr 653 973

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 615 893

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer følgende:

Betjening av andel felleslån, strøm i fellesareal, felles forsikring, andre driftskostnader, forretningsførsel, kommunale avgifter, a-konto gulvvarme, strøm og vann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 775

Andel Fellesgjeld

Kr 745 943

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.02.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gauselbakken Borettslaget

Organisasjonsnummer

977572436

Andelsnummer

45

Om borettslaget

- Blokkbebyggelse, 9 bygninger. 6 av blokkene har adkomst via heis. Adkomst via svalgang. 69 andeler totalt.
 - Parkeringsplass i underetasjen. Alle boliger har vannbåren gulvvarme. Varmt vann fra felles varmesentral m/ varmepumpe. 3 stk målere leses av årlig og avregnes.
 - Alle leiligheter har bod i garasjen.
 - Lading av elbil er mulig i egen ladestasjon. P.t. begrenset tilgang. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.
 - Standard ordensregler. Dyrehold tillatt-må søkes.
 - Vaktmester:
 - Vedlikehold av grøntanlegg, Avtale om rengjøring av heiser.
 - Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
 - Borettslaget har fått dispensasjon fra kravet om innstallering av AMS-målere og vil derfor fortsatt ha fellesmålt strøm med månedlig à-konto betaling og årlig avregning.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Livsløpsstandard, Heis til leilighet

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 16365445714, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.02.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 14.02.2025: 48 618 893

Andel av saldo: 745 943

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2052)

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

Frist for å melde forkjøpsrett utgikk torsdag 27.02.2025 kl 12.00. For de som har meldt

forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt men må søkes styret

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1231 i Stavanger kommune. Andelsnr. 45 i Gauselbakken Borettslaget med orgnr. 977572436

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/14/1231:

15.07.2015 - Dokumentnr: 651192 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

15.07.2015 - Dokumentnr: 651192 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

15.07.2015 - Dokumentnr: 651192 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Husaberget AS

Org.nr: 913 340 930

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

15.07.2015 - Dokumentnr: 651192 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Husaberget AS

Org.nr: 913 340 930

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

03.12.1999 - Dokumentnr: 17691 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1127

03.12.1999 - Dokumentnr: 17691 - Grensejustering
FRA GNR. 14 BNR, 1122, GNR 14 BNR. 2 OG FRA GNR. 14 BNR.647
TIL GNR. 14 BNR. 1231
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2001 - Dokumentnr: 14519 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1432

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 19.04.2000

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.04.2000.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i område regulert til bolig.

PlanId KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11/11/2022 00:00:00

Delarealer

Areal 17022.08 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 3.36 kvm

Omrnavn FRI11

Kparealformal 3040 - Friområde

Areal 14.41 kvm

Omrnavn FRI24

Kparealformal 3040 - Friområde

Areal 17004.32 kvm

Omrnavn B224

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanID 1550B01

Id 1550B01

Navn Beb. plan for Gauselbakken sør felt B1. For nærmere informasjon se skannet plan.

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/04/1997 00:00:00

PlanId 849

Navn Kvie Nord,Kvieberget

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/04/1978 00:00:00

Delarealer

Areal 1.65 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

PlanId 1550

Navn Gauselbakken sør,delfelt 4D

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/20/1996 00:00:00

Delarealer

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 410 - Park

Areal 1.67 kvm

Feltnavn F2

Regform 410 - Park

Areal 35.28 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Id 1565

Navn Gauselbakken Nord

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09/29/1997 00:00:00

Delarealer

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 410 - Park

Areal 1.47 kvm

Feltnavn

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

745 943 (Andel av fellesgjeld)

3 195 943 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 205 506 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 213 406 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 216 206 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

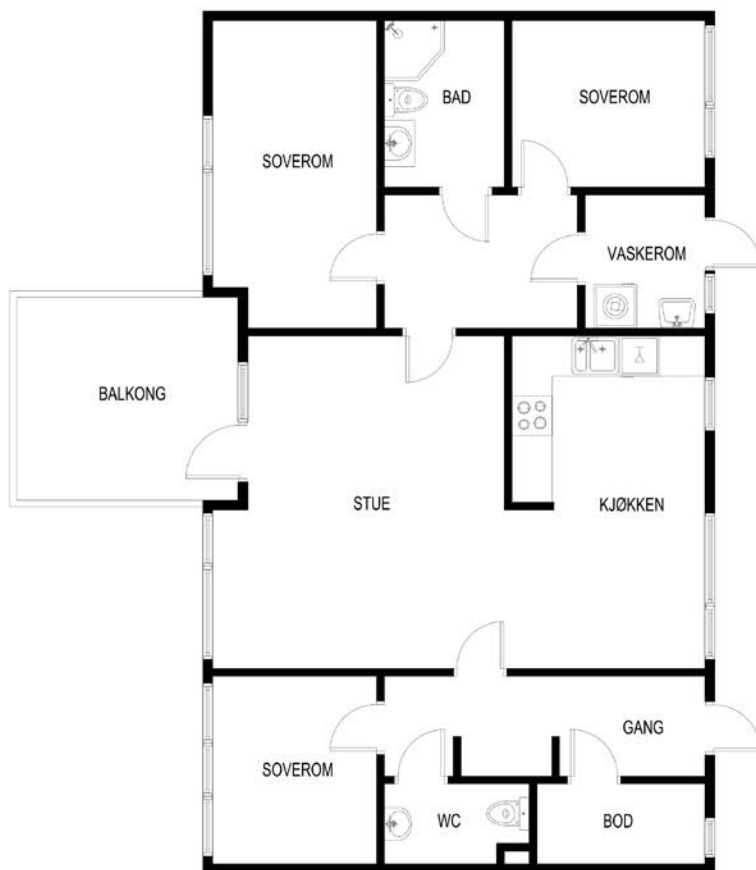
Ansvarlig megler

Mona Mork

Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
03.03.2025



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

aktiv.

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

Velkommen inn!

3. etasje: Entre/gang, stue/kjøkken, 3 soverom,
toalett, bad og vaskerom.

Romslig stue med utgang til
solrik balkong.









Kjøkkenen ligger delvis skjermet fra stuerommet.



Romslig spiseplass i bakkant av kjøkkeninnredning.



Kjøkken har godt med skap og benkpass.



Store vindusflater gir rommet et lyst og luftig preg.





Soverom 2



Soverom 3



Hovedsoverom

Gjestetoalett og bad.



Innvendig bod for oppbevaring.

Praktisk biinngang/vaskerom.





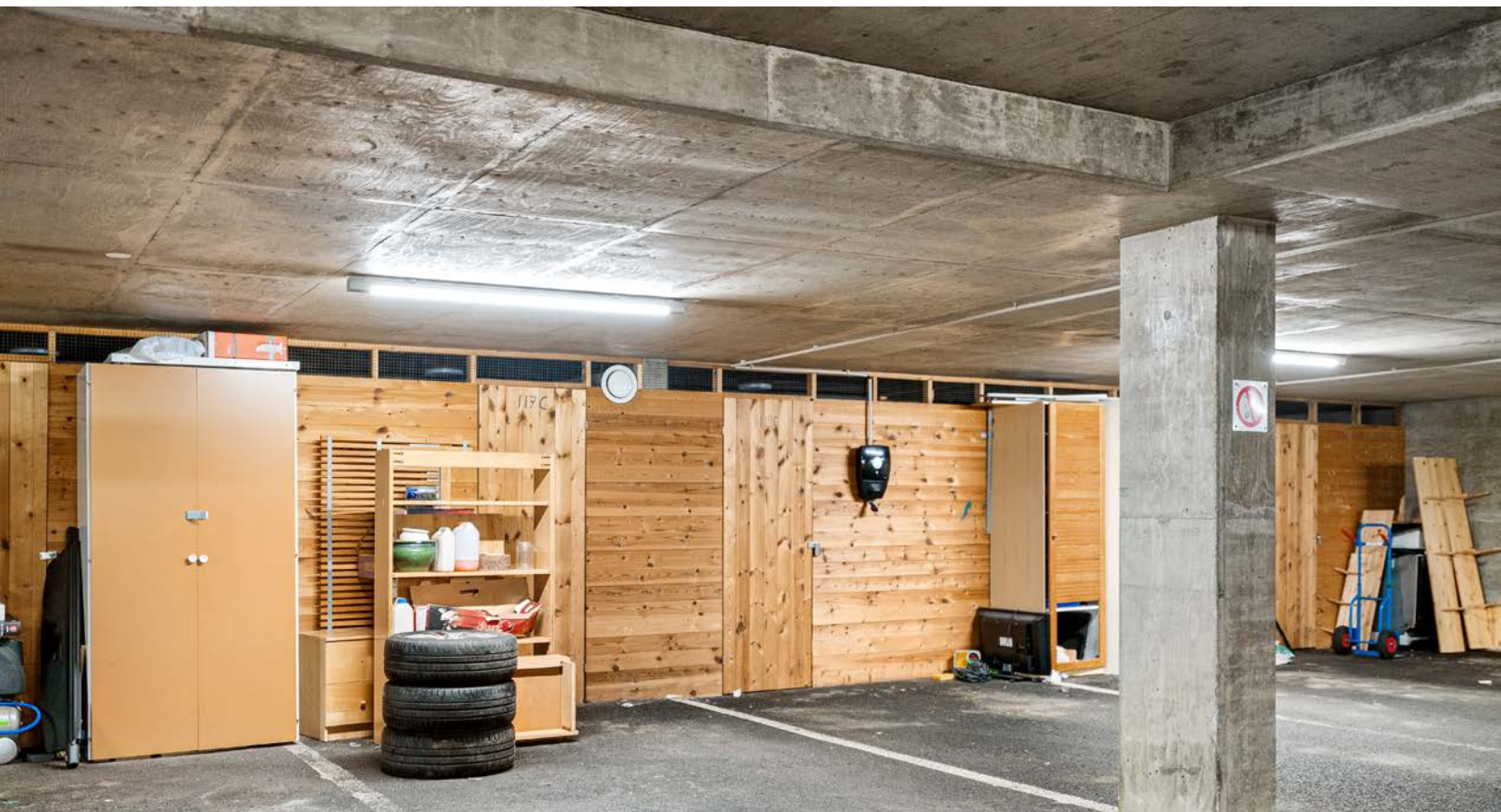
Romslig solrik balkong.



Flott utsikt.



Fellesarealer er pent opparbeidet.



Fast parkering i lukket garasjeanlegg. Bod i bakkant. Portåpner må bestilles selv av kjøper.



Innkjørsel til garasjeparkering.



Fellesareal.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250034	
Selger 1 navn	
Taran Elisebet Øi Omdal	
Gateadresse	
Kviebakken 117C	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4034
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Astrid Elisabeth Omdal
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1405250034

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tara Omdal	92c1e9248dac041f022640b 6b7ed9a441651dbfd	14.02.2025 08:59:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250034

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

Kviebakken 117 C 4034 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1999

BRA: 97 m²

BRA-i: 93 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27685>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og lys laminert benkeplate fra byggeår.

- Tegn etter tidligere fuktskader under vask antatt fra avløpsrør, bunnplate mangler, fuktskader i sokkel list og finer i bunn av skap

Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen.

- Kjøkkenvifta mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er demontert, det er dermed ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom/kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder.

Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det mangler mekanisk avtrekk fra kjøkken, kjøkkenvifta er demontert.

- Defekt lufteventil i yttervegg i stue, tildekket med tape.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget på kjøkken og våtrom bør skiftes/oppgraderes.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Baderom.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

- Avslutning av membran er under 25mm over gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran ved dør.

- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er ca. 50 mm høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

- Riss/sprekk/misfarging i fuger mellom sokkelfiser overgang gulv og vegg i dusj, bom i flis (luftlommer).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Drens fra bunn list i dusj og oppbrett av terskel mot dør til bad etableres.
Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Estimert kostnad gjelder for lokale utbedringer.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av sanitærutstyr

- Dusj mangler dør.
- Topping i bunn av sidefelt finer servant skap
Taklampe mangler lyspære-

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjinnredning må oppgraderes/erstattes, for å hindre spredning av vann utover.
Dusjinnredning anbefales erstattet med en dusjkabinett .
Fuktskade i servantskap vurderes utbedret.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong i betong, mose registrert i ytre kant.
Sluk/avløp mangler rist.
Det er ikke registrert oppbrett av beslag mot terskel balkong dør, tidligere slukrist foran balkongdør er støpt igjen.
Vannmerke i bunn av karm list mot balkongdekke indikerer tidligere fuktvandring i berørt område.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra Nordan fra byggeåret, ytterdører er skiftet i senere tid.
Vinduer og balkongdør er fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmner, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, vindu på soverom nærmest entre/gang klartes ikke å åpne.
Enkelte luke vindu mangler barnesikring vindusåpning er ca.75 cm fra gulvet, anbefales sikret mot klatring/fall.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
Balkong dør, noe nedbrytning i utv. karm lister, det er ikke synlig oppbrett av beslag inn mot terskel utv.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, justeringer/smøring anbefales.
Barnesikring av vinduer anbefales etablert.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Hakk i parkett i stue.

Bom i flislagt gulv i gang og ved kjøkken, sprekk i flis foran kjøkken, riss/sprekk i enkelte fuger mot dørterskel

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har ventil i himling, anlegg er testet med papir og det er ikke registrert avsug.

Rommet har dermed kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Det er ikke registrert drenerings/avløp fra tekniskanlegg i vegg på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap. Stoppekran er plassert på vaskerom, bak luke i vegg.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av vannforsynings anlegg i vegg på vaskerom anbefales kontrollert/utbedret, anlegg plassert i vegg uten synliggjort drems med avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er registrert misfarging i enkelte takboks/taklamper som indikerer varmgang (bod, vaskerom).

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Kontroll, servise av anlegg anbefales.

Iring registrert på reguleringsventil i fordeler skap på vaskerom.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fall målt på ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, lite fall på gulvet utenfor sluk.

Ingen synlig oppbrett av membran ved dør, det registreres svakt fall på gulv utenfor sluk.

Tegn etter kondensering i vegoverflate yttervegg, avskalling i maling.

Ventilasjon er i ustand, defekt taklampe.

Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, luftlommer, gliper i overgang oppbrett mot vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet er nedslitt og en oppgradering må påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mindre luftlommer under belegg rundt sluk.

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget anlegg.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Waterguard anbefales etablert.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er tilsynelatende lagt opp til mekanisk avtrekk fra (Villa vent) fra kjøkkenvifta, vifta på kjøkken er fjernet dermed ingen mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluft.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Baderom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring ukjent type i plast er ikke tilskrudd.

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Mindre riss/sprekke i fuger ved sokkel fliser i dusj.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Bedre ventilering av rommet bør etableres.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Anlegg for brann (varsling) i hovedsak fra byggeåret, batteri til røykvarsler i leilighet er tilsynelatende inaktiv og må påregnes skiftet.

2 stk. brannsluknings apparater, brannslukningsapparat i gang er over 10 år og har gått ut på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2025

Rapportdato
25.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: GAUSELBAKKEN BORETTSLAGET Astrid Elisabeth Omdal Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker
Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Telefon: 48055432
Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Utvendig bod på ca 4 m2 og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det

gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet/borettslaget.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Kviebakken 117 C, 4034 Stavanger

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	1231	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	45	Løilighetsnr:	117 C	
Byggeår:	1999 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 3.etasje boligblokk på Gausel i Stavanger kommune.
 Boligblokk som er oppført i betong/tre.
 Yttervegger i betong og bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepaneler.
 Etasjeskillet i antatt stedstøpt betongdekke.
 Saltak tekket med ståttakplater.
 Vinduer og dører med isolerglass.
 Balkong medfølger

Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulvet i entre/gang kjøkken og bad.
 Vegger og tak er sparklet og malt.
 Listefri utførelse mot himling.

Oppvarming: Hovedsakelig vannbåren varme med gulvvarme, og elektrisk.

Utvendig bod og biloppstillingsplass til en bil i lukket parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

Sammenheng

Leilighet fra byggeåret er i hovedsak i sen opprinnelige stand iht. alder. enkelte tilstandsmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
 Det må påregnes noe kostnader ifbm. vedlikehold og oppgradering/modernisering av leiligheten for å tilfredsstille dagens krav til standard.
 De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
 Rapport anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	97	93	4	0	9
Totalt m²	97	93	4	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	93	90	3	Entre/gang, bad, vaskerom, 3 soverom, toalett, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	93	90	3		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca.4 m² i underetasje inngår BRA-e.

Balkong på ca. 9 m² TBA.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkong i betong, mose registrert i ytre kant. Sluk/avløp mangler rist. Det er ikke registrert oppbrett av beslag mot terskel balkong dør, tidligere slukrist foran balkongdør er støpt igjen. Vannmerke i bunn av karm list mot balkongdekke indikerer tidligere fuktvandring i berørt område.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører mot svalganger er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer fra Nordan fra byggeåret, ytterdører er skiftet i senere tid.

Vinduer og balkongdør er fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmner, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, vindu på soverom nærmest entre/gang klartes ikke å åpne.

Enkelte luke vindu mangler barnesikring vindusåpning er ca.75 cm fra gulvet, anbefales sikret mot klatring/fall.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Balkong dør, noe nedbrytning i utv. karm lister, det er ikke synlig oppbrett av beslag inn mot terskel utv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, justeringer/smøring anbefales.
Barnesikring av vinduer anbefales etablert.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere, og flislagt gulv.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Hakk i parkett i stue.

Bom i flislagt gulv i gang og ved kjøkken, sprekk i flis foran kjøkken, riss/sprekk i enkelte fuger mot dørterskel

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.4 Kjøkken



Fuktskade under vask.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og lys laminert benkeplate fra byggeår.
- Tegn etter tidligere fuktskader under vask antatt fra avløpsrør, bunnplate mangler, fuktskader i sokkel list og finer i bunn av skap
- Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen.
- Kjøkkenvifta mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning

50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk er demontert, det er dermed ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
<p>Anlegg for brann (varsling) i hovedsak fra byggeåret, batteri til røykvarsler i leilighet er tilsynelatende inaktiv og må påregnes skiftet.</p> <p>2 stk. brannsluknings apparater, brannslukningsapparat i gang er over 10 år og har gått ut på dato.</p>	

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Rommet har ventil i himling, anlegg er testet med papir og det er ikke registrert avsug. Rommet har dermed kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.</p> <p>Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p> <p>Det er ikke registrert drenerings/avløp fra tekniskanlegg i vegg på vaskerom.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap. Stoppekran er plassert på vaskerom, bak luke i vegg.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av vannforsynings anlegg i vegg på vaskerom anbefales kontrollert/utbedret, anlegg plassert i vegg uten synliggjort drenering med avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er registrert misfarging i enkelte takboks/taklamper som indikerer varmgang (bod, vaskerom).

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.10 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme stue/kjøkken, bad, gang, 3 soverom iht. kursfordeling i skapet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Hovedsakelig vannbåren varme med gulvvarme og elektrisk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll, servise av anlegg anbefales. Iring registrert på reguleringsventil i fordeler skap på vaskerom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom/kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det mangler mekanisk avtrekk fra kjøkken, kjøkkenvifta er demontert.

- Defekt lufteventil i yttervegg i stue, tildekket med tape.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget på kjøkken og våtrom bør skiftes/oppgraderes.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegg.

Utstyr: utslagsvask, uttak vaskemaskin, fordeler skap, EL-anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja



Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Fall målt på ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, lite fall på gulvet utenfor sluk.
Ingen synlig oppbrett av membran ved dør, det registreres svakt fall på gulv utenfor sluk.
Tegn etter kondensering i vegoverflate yttervegg, avskalling i maling.
Ventilasjon er i stand, defekt taklampe.
Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, luftlommer, gliper i overgang oppbrett mot vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet er nedslitt og en oppgradering må påregnes i nær fremtid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mindre luftlommer under belegg rundt sluk.
Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget anlegg.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Waterguard anbefales etablert.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.
Det er tilsynelatende lagt opp til mekanisk avtrekk fra (Villa vent) fra kjøkkenvifta, vifta på kjøkken er fjernet dermed ingen mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt men det er foretatt fuktmåling i konstruksjon vegg ved fordeler skap/luke til vann installasjoner. I tillegg er det foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Baderom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet med flislagt gulv og våtromstapet på vegg.
Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.
Varme i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Alder er ukjent men fliser er antatt montert i senere tid, det er registrert vinylbelegg under flislagt gulv.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

- Avslutning av membran er under 25mm over gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran ved dør.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er ca. 50 mm høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Riss/sprekke/misfarging i fuger mellom sokkelfiser overgang gulv og vegg i dusj, bom i flis (luftlommer).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Drens fra bunn list i dusj og oppbrett av terskel mot dør til bad etableres.
Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Estimert kostnad gjelder for lokale utbedringer.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring ukjent type i plast er ikke tilskrudd.
 Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.
 Mindre riss/sprekke i fuger ved sokkel fliser i dusj.
 Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

- Dusj mangler dør.
 - Topping i bunn av sidefelt finer servant skap
 Taklampe mangler lyspære-

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjinnredning må oppgraderes/erstattes, for å hindre spredning av vann utover.
 Dusjinnredning anbefales erstattet med en dusjkabinett .
 Fuktskade i servantskap vurderes utbedret.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Tilsynelatende opplegg til mekanisk avtrekk fra kjøkken (Villa Vent), men anlegg er i stand.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.
Bedre ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.
Det bemerkes at leiligheten sannsynlig har vært tomt en periode, og at dusjen ikke har vært brukt på en stund.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.15 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Påregnelig med noe oppgradering av enkelte vegg overflater etter slitasjemerker, oppheng bilder ol.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen

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

4001 STAVANGER

Stavanger, 19.04.2000

Deres ref:
Vår ref: KMY-99/05483 -015
Ark: BYG 14/1122
Jnr: 023659/00

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./bnr. 14/1122. Byggested: Kviebakken 115 (A, B, C), 117 (B, C), 119 (B, C) og 121 (B, C, D), 123 (B, C, D), 125 (C, D)

Tiltakets art: NYBYGG-BOLIGBLOKK MED DELVIS PARKERING I KJELLER.

Tilhørende B/L Gauselbakken v/Stvgr. BBL og utført etter bygningsrådets vedtak av 13.08.1998, sak 4182 og 4178, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Det må etableres alternativ rømningsvei fra leilighet 115 C. (3. Etasje.)
2. Dører i trapperom må monteres.
3. Manglende håndreker i trapperom må monteres.
4. Uteområdet må ferdigstilles.
5. Byggegjerd mot siste byggetrinn må etableres.
6. Gjenstående arbeider på tak må ferdigstilles.
7. Det må dokumenteres at utsparinger i brannklassifiserte konstruksjoner for el.kabler, rør og ventilasjonskanaler er tettet med BE-godkjente materialer i riktig brannklasse.
8. Det må dokumenteres at brannklassifiserte dører er montert i henhold til monteringsanvisning fra BE eller NSF.
9. Generelt for utbyggingsområdet gjelder krav til fysisk sperring eller rekkverk på terrasser og forstøtningsmurer hvor høydeforskjellen til terreng er mer enn 0,5 m.
10. Det må dokumenteres at utførelsen er kontrollert iht. gjeldende kontrollplan for tiltaket.
11. Det må dokumenteres at verdien for trinnydnivå ikke overstiger grenseverdien i tabell 2, NS 8175.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Byggemelding mottatt: 24.06.1998

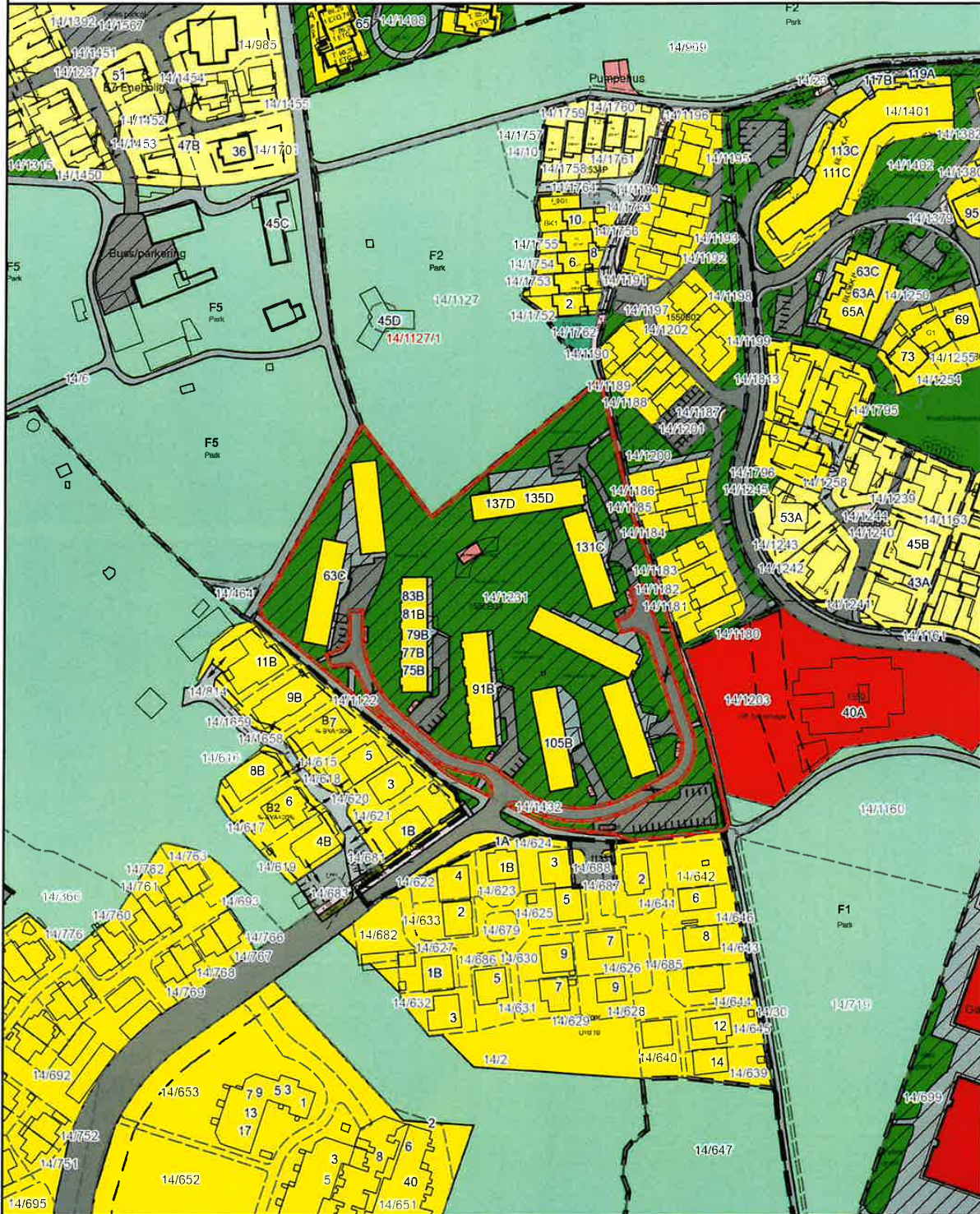
Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1, 2, 3, 5, 6 før bygget tas i bruk. Øvrige innen 01.08.2000

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1231/0/0
Dato: 2025-02-14
Målestokk: 1:2,000

Planident: 1550B01
Ikrafttreddesdato: 4.12.1997

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	[Yellow]	Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]
Boligbebyggelse	[Light Yellow]	Godsterminal	[Orange]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Yellow]	Godslager	[Orange]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Light Green]	Energianlegg	[Orange]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Yellow]	Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	[Light Green]	Vindkraftanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse	[Yellow]	Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Light Yellow]	Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Yellow]	Avløpsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Yellow]	Renovasjonsanlegg	[Orange]
Kolonihage	[Yellow]	Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Sentrumsformål	[Brown]	Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Kjøpesenter	[Purple]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Forretninger	[Blue]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Red]	Uthus/haust/badehus	[Orange]
Barnehage	[Red]	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Undervisning	[Red]	Uteoppholdsareal	[Green]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Red]	Lekeplass	[Green]
Kulturinstitusjon	[Dark Red]	Gårdsplass	[Green]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Red]	Parselhage	[Green]
Administrasjon	[Red]	Annet uteoppholdsareal	[Green]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Red]	Grav- og urnelund	[Purple]
Fritids- og turistformål	[Blue]	Krematorium	[Purple]
Utleiehytter	[Blue]	Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Fornøyelsespark eller temapark	[Blue]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
Campingplass	[Blue]	Bolig/forretning	[Diagonal Stripes]
Leirplass	[Blue]	Bolig/forretning/kontor	[Diagonal Stripes]
Råstoffutvinning	[Brown]	Bolig/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Steinbrudd og masseuttak	[Brown]	Bolig/kontor	[Diagonal Stripes]
Næringsbebyggelse	[Blue]	Forretning/kontor	[Diagonal Stripes]
Kontor	[Purple]	Forretning/kontor/Industri	[Diagonal Stripes]
Hotell/overnatting	[Purple]	Forretning/industri	[Diagonal Stripes]
Beverting	[Purple]	Forretning/kontor/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Industri	[Purple]	Forretning/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Lager	[Purple]	Næring/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Purple]	Kontor/lager	[Diagonal Stripes]
Annen næring	[Blue]	Industri/lager	[Diagonal Stripes]
Idrettsanlegg	[Green]	Kontor/industri	[Diagonal Stripes]
Skianlegg	[Green]	Kontor/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Skiløypetrasé	[Green]	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	[Diagonal Stripes]
Idrettsstadion	[Green]		
Nærmiljøanlegg	[Green]		
Golfbane	[Light Green]		
Motorsportanlegg	[Green]		
Skytebane	[Green]		
Andre idrettsanlegg	[Green]		



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatelun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågale
- Sykkelanlegg
- Annen vegg grunn - tekniske anlegg
- Annen vegg grunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen bane grunn - tekniske anlegg
- Annen bane grunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o a
- Havn
- Kai
- Havnetterminaler
- Havnelager
- Molo
- Nav/gasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg



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



GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

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



FORSVARET

4. Forsvaret

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindriftsformål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskapsensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låsettingsplasser

Gytefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagning

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER FLATER

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PbMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerdet	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegstengning/fysisk kjørespærre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

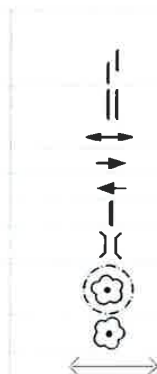
Brukar

Tunnelåpning

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre

Regulert møneretning



Bru



Tunnel



Måle og avstandslinje



Strandlinje sjø



Strandlinje vassdrag



Midtlinje vassdrag





Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- Campingplass
- Friultsomsområde (på land)
- Friultsomsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avlopsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / siviltforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverzonsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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

Kommuneplan

Adresse: Kviebakken 117C, 4034 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/1231/0/0

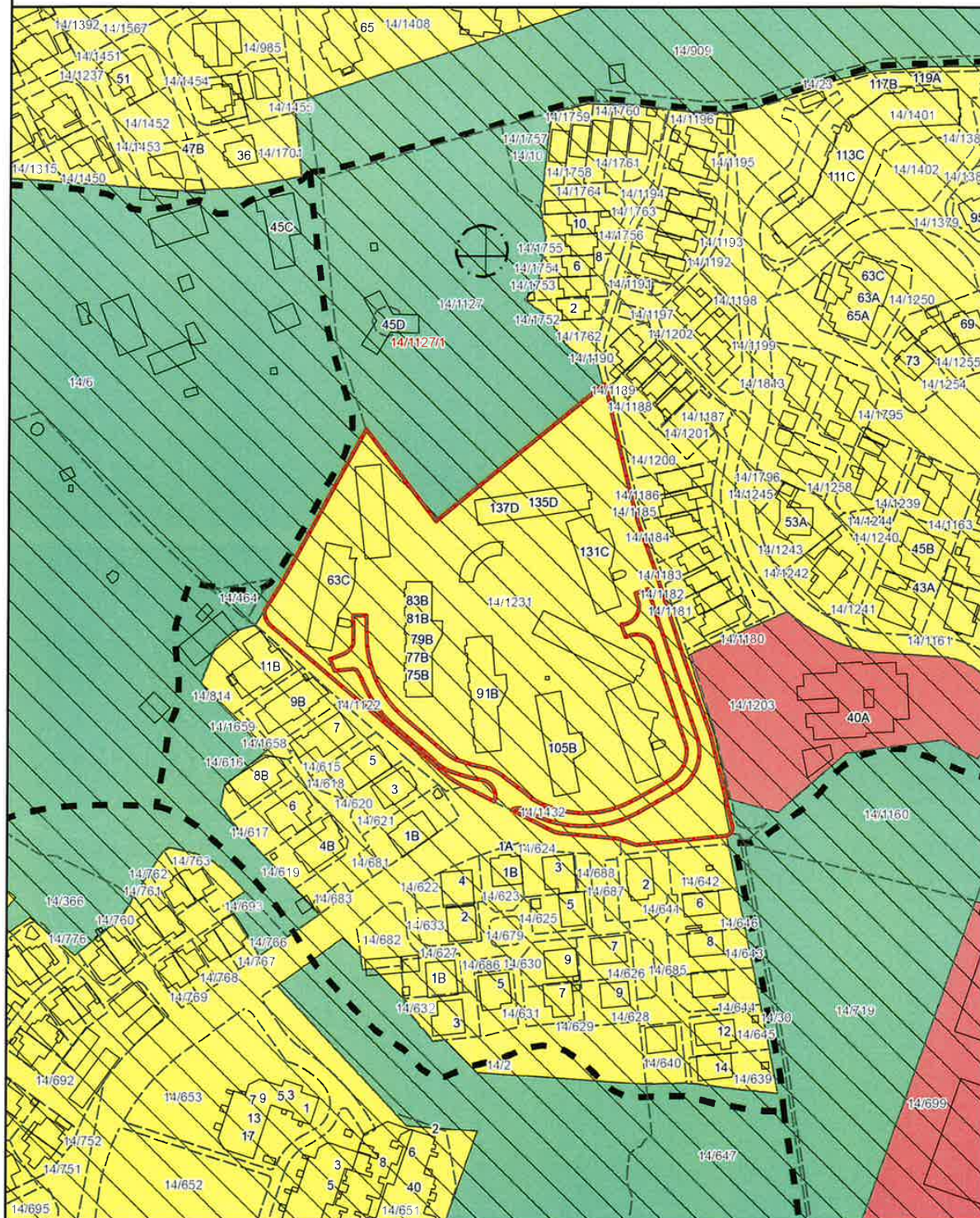
Dato: 2025-02-14

Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttreddesdato: 11.11.2022

Stavanger
kommune





Tegnforklaring

Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

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

GRØNNSTRUKTUR

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønstrukturformål		

FORSVARET

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Naturområde

Friluftsområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



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

Vedtekter

for B/L Gauselbakken, org nr 977 572 436, tilknyttet Bate Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 6. april 2005, sist endret 12. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 42.

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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av 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 utskifting av varmtvannsberedere i kjelleren.

(5) 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.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 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.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget

Gauselbakken



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gauselbakken.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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 avgi du dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 08. april klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 10. april klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 10. april klokken 14.00 og avsluttes fredag 12. april klokken 14.00, 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 hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 08.04.2024, kl. 09:00

Digitalt via Min Side

Fysisk beboermøte blir avholdt 8. april 19:15 på "Speiderbasen" (fritidsgården -
Keramikkveien 45D, 4032 Stavanger).

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Vedtektsendring: 8-1 Styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder for 2 år
 - 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av valgkomité
 - 6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Gauselbakken

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

Styrets innstilling: Styreleder (Thomas Lunde) velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Fastsetting av styrehonorar med ramme på 88.500,- som er 4,1% økning. Dette utgjør en kostnad på ca. 1.282,- per andelseier i året (normalt ligger dette over 1.500,-).

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 88.500,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 88.500,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring: 8-1 Styret

I våre vedtekter **8-1 Styret (1)** står det at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag til endring til vedtekt 8-1 Styret (1)

Borettslaget skal ha et styre med følgende sammensetning:
1 styreleder (2 år), 2 styremedlemmer (2 år) og 1 til 2 varamedlemmer (1 år).

Begrunnelse for endring:

Styret anser seg robust nok med ett varamedlem.

Men, om det er meldt nok interesse til å kunne besette 2 varamedlemmer skal det være 2 varamedlemmer i styret. Men, minimumskravet bør justeres til å være ett varamedlem.

Formålet med varamedlem er å sikre kontinuitet til styret, samt sikre at ved frafall fra styremedlemmer i styremøter at en fremdeles er beslutningsdyktig. Om alle styremedlemmer er tilstede har ikke varamedlemmer stemmerett, men de har talerett (dette er uendret).

Forslag til vedtak: Vedtekt 8-1 Styret (1) endres til:

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

Styrets innstilling: Vedtekt 8-1 Styret (1) endres til:

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

6. Valg

Det er ikke kommet inn noen forslag til valgkomiteen, og det er styrets forslag som er lagt inn.

6.1 Valg av leder for 2 år

Thomas Lunde | 117B | Gjenvalg

Forslag til vedtak: Thomas Lunde | 117B | Gjenvalg

Styrets innstilling: Thomas Lunde | 117B | Gjenvalg

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Astrid Nårstad | 97B | Går fra varamedlem til styremedlem.

Forslag til vedtak: Astrid Nårstad | 97B

Styrets innstilling: Astrid Nårstad | 97B

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Dagens styre anser seg robust nok med å ha ett varamedlem.

Men, om noen har **lyst** å bidra i borettslaget så velger vi 2 varamedlemmer.

Vi har fått 2 personer som ønsker å bidra som varamedlem.

Forslag til vedtak: Varamedlem #1: Barbara Katharina Mang | 135B | Ny

Varamedlem #2: Annette Hovrind | 115B | Ny

Styrets innstilling: Varamedlem #1: Barbara Katharina Mang | 135B | Ny

Varamedlem #2: Annette Hovrind | 115B | Ny

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
2) Jill Rita Vatnamot Amble | 73B

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

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegert til Bates generalforsamling

Styrets innstilling: Styreleder velges som delegert til Bates generalforsamling

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		6 113 424	5 993 544	6 357 848
Lading el-bil		15 805	51 241	45 000
Sum Inntekter		6 129 229	6 044 785	6 402 848
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	246 362	230 946	263 300
Avskrivninger	6	79 222	79 222	0
Forretningsførerhonorar		137 688	132 779	144 300
Tilleggstjenester forretningsfører		108 611	120 737	108 580
Revisjonshonorar	2	14 911	8 945	14 000
Drift og vedlikehold	3	2 025 117	1 637 807	1 911 400
TV og/eller internett		310 543	330 305	340 000
Renovering	4	320 344	11 602 093	0
Forsikringer		242 247	225 743	261 114
Kommunale avgifter		822 314	793 432	944 600
Energi/strøm		609 305	762 265	700 000
Kontingent Boligbyggelag		20 700	20 700	20 700
Administrasjonskostnader		6 382	8 124	4 700
Sum kostnader		4 943 746	15 953 098	4 712 694
Driftsresultat		1 185 483	-9 908 313	1 690 154
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		131 795	104 369	100 000
Rentekostnader		2 257 772	1 161 597	2 801 367
Netto finanskostnader		2 125 976	1 057 228	2 701 367
Resultat	5	-940 494	-10 965 541	-1 011 213

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	5 032 505	5 032 505
Bygninger	6	81 558 240	81 558 240
Andre driftsmidler	6	121 419	200 641
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		86 712 165	86 791 386
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		76 757	306 618
Forskuddsbetalte kostnader		254 186	235 380
Forskuddsbetalt strøm		281 750	301 046
Andre fordringer		15 171	7 511
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		3 114 014	7 030 194
Sum omløpsmidler		3 741 879	7 880 748
SUM EIENDELER		90 454 043	94 672 135

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital		6 117 633	7 058 127
Sum egenkapital	7	6 124 533	7 065 027
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	8	49 367 046	50 193 028
Borettsinnskudd		33 890 000	33 890 000
Sum langsiktig gjeld		83 257 046	84 083 028
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		30 748	23 509
Innbetalt strøm		49 934	69 786
Leverandørgjeld		797 268	3 121 275
Skyldig off. avgifter		7 227	8 439
P ³ l ³ ngt l ³ nn, honorarer og feriepenger		9 180	11 376
P ³ l ³ ngne renter		28 619	20 297
Annen kortsiktig gjeld		149 489	269 397
Sum kortsiktig gjeld		1 072 464	3 524 080
Sum gjeld		84 329 510	87 607 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 454 043	94 672 135

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Thomas Lunde
Styreleder

Per-Kristian Persen
Styremedlem

David Ersdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.

drige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p³ løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i sN rskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	130 918	122 907
Styrehonorar	85 000	79 500
Arbeidsgiveravgift	30 444	28 539
Sum personalkostnader	246 362	230 946

Boligselskapet har to deltidsansatte. P³ grunn av stillingenes størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 568 450	1 215 269
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	261 342	221 100
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 374	16 548
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	159 826	163 361
6900 Elektronisk kommunikasjon	22 126	21 528
Sum	2 025 117	1 637 807

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rehabilitering av tak	0	11 602 093
Oppgradering av lekeplass	320 344	0
Sum	320 344	11 602 093

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-940 494	-10 965 541
Opptak av lå n	0	50 800 000
Avdrag på lå n	-825 982	-42 144 913
Tilbakeføring av avskrivning	79 222	79 222
Endring disponible midler	-1 687 254	-2 231 231
Omløpsmidler	3 741 879	7 880 748
Kortsiktig gjeld	1 072 464	3 524 080
Disponible midler	2 669 414	4 356 668

Note 6 - Varige driftsmidler

	Huskestativ	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 739	270 969	260 625	81 558 240	5 032 505
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 739	270 969	260 625	81 558 240	5 032 505
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 739	162 581	247 594	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	108 388	13 031	81 558 240	5 032 505
i rets avskrivninger :	0	27 097	52 125	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2019	2000	2000
Antatt levetid i år :	3	10	5		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	6 900	0	6 900
Egenkapital	6 117 633	-940 494	7 058 127
Sum Egenkapital	6 124 533	-940 494	7 065 027

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16365445714
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	50 800 000
L ³ nesaldo 01.01:	50 193 028
Avdrag i perioden:	825 982
L ³ nesaldo 31.12:	49 367 046
Saldo 5 år frem i tid:	45 178 040

Pantstillelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 83 257 046 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 86 712 165.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gauselbakken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gauselbakken

Styreleder	Thomas Lunde (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	David Ersdal (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Per-Kristian Persen (sign.)	13.03.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gauselbakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Gauselbakken som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: L YWHV-7F5ED-EDGII-14014-HUBZS-BZD4N



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-14 19:02:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LYWHV-7F5ED-EDGII-14014-HUBZS-BZD4N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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, Per-Kristian Persen

Varamedlem, Astrid Nårstad

Styrets arbeid i perioden

Årets generalforsamling blir digital!

Det er ikke kommet inn noen forslag fra andelseiere. Som annonsert i portalen, så vil vi da gjennomføre selve generalforsamlingen digitalt i løpet av perioden 8. - 12. april.

Det blir avholdt fysisk **beboermøte 8. april 19:15** på "**Speiderbasen**" (Keramikkveien 45D, 4032 Stavanger).

Møtevirksomhet:

Styret har behandlet 51 protokollførte saker i 2023.

Styremøtene gjennomføres i hovedsak ved fysisk oppmøte, men ved behov kan vi ta i bruk digital gjennomføring (hastesaker).

Utlysning av forkjøpsrett:

Det er i løpet av 2023 kommet 4 nye naboer (andelseiere).

Arrangementer:

Det er avholdt *en* dugnad med tilgang til container for beboerne i etterkant.

HMS-arbeid:

- Utført årlig lekeplass kontroll.
- Gjennomført kontroll av elektriske anlegg i tekniske rom og varmesentral.
- Heiskontroll er gjennomført.
- Kontroll av brannslanger i garasjene.

PS! Den enkelte beboer 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.
- Hold det ryddig rundt seg, også i garasjen.
- Vise hensyn til sine naboer :-)

Vi forventer at alle holder det rent og pent rundt sin leilighet og i garasjene. Dette er et enkelt men 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.
2. Oppgradering av lekeplass / uteområde ved blokk 5-6-7.
Det ble iverksatt da lekeplass ikke ble godkjent under siste kontroll.
3. Nye avløpsrør (de som er synlig i garasjene). Rørene opp til leilighetene var ok.
4. Byttet alle lysrør med LED i garasjene, tekniske rom, sykkelrom, heisrom.
Vi har mer enn halvert antallet! De er mer effektive, så vi forventer at dette kan gi positivt utslag på strømutfgiftene.
Lamper i heisrom, sykkelrom har bevegelsesensor (derfor er en del lysbrytere tatt vekk).
De doble garasjene har fått bevegelsesensor ved garasjeport porten.
5. Byttet alle brytere i trappetårn, heisrom, sykkelrom samt utvendig strøm stikk ved bossrom.
6. Byttet lyspærer til LED på alle utendørs lyktestolper (ikke *gatelys* da det ikke er vårt ansvar).
7. Byttet styringsenhet ved en port i blokk 1/2 p.g.a varmgang.
8. Jobbet med BATE rundt midlertidig brukstillatelse (innslag i Stavanger Aftenblad).
9. Levert søknad på 30.000,- til "grønne kroner" fra Bate (vi vant dessverre ikke i år heller).
10. Jobbet med ny ordning rundt elbil lading, infrastruktur og kapasitet (arbeidet fortsetter i 2024).
11. Påfylling av salt og "strøsand" som står i hver garasje.
12. Privat leie av bonde for brøyting av vei.
Styret har gitt beskjed til kommunen om at vei opp til blokk 1/2 og 8/9 er deres ansvar.
Uansett, så kommer vi langt bak i køen.
Det ble i 2023 enighet om at det ikke skulle inngås avtale om brøyting, men dette kan vi ta en ny diskusjon rundt på kommende beboermøte.
Det er ikke satt av penger til dette i budsjett for 2024 (og det er ikke gratis).

Informasjon og varsling:

Styret benytter aktivt BATE portalen for informasjons deling. Det er den enkelte beboer / andelseier 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 sms og/eller e-post for å sikre at informasjon kommer frem til de det gjelder.

Styrets planer fremover

1. Økt el-bil kapasitet og egen strømmåler

Øke kapasitet, skille ut el-bil strøm fra fellesmåler samt sikre forutsigbar drift og vedlikeholds kostnader for tilhørende infrastruktur ved å inngå avtale med Aneo Mobility. Vi øker kapasiteten til 151kW (vi har idag ca.16kW per garasje). Se eget oppslag i portalen for mer informasjon om saken.

2. Søknad til "grønne kroner"

Ønsket er å etablere egen redskapsbod ved varmesentralen hvor formålet er at alle beboere vil kunne låne utstyr uten å måtte kontakte styret

3. Dugnad

Det planlegges med dugnad i mai og august.

4. Vedlikehold

Vi bytter ut dører og vinduer fortløpende når det trengs.

Etter befaring i 2023 så vet vi at det er en del råte på kledning (yttervegger) og vi vil i 2024 kartlegge dette mer nøye om hvor det gjelder. I budsjett for 2024 er det satt av ca. 1MNOK.

5. Husleie

F.o.m januar 2024 ble det lagt inn 4% økning i felleskostnader (husleie) for å dekke inn generell prisstigning på tjenester. Det er ikke planlagt videre økning, men om uforutsette hendelser inntreffer vil styret måtte revurdere dette (fortløpende). Om det blir aktuelt med økning, så vil andelseiere bli informert i henhold til gjeldende regler. Den største usikkerheten vi har er hvor utbredt "råte på yttervegger" er, og hvor raskt vi må iverksette utbedringer.

Oversikt over avtaler som videreføres, utgår eller ny avtale:

- Trygge Lekeplasser | Årlig lekeplasskontroll.
- Teknisk Bureau (TB) | Elektro, rør, varme og ventilasjon, varmesentralen.
- Rønning Elektro | Elektro og El-bil Zaptec løsning (avvikles - 2024).
- Aneo Mobility | Drift og vedlikehold av El-bil infrastruktur (ny - 2024).
- BATE bolig / vaktmester| Tømrer / fasade.
- Rentokil | Skadedyrbekjempelse.
- Altibox | TV & Internett (re-forhandling i 2024 da avtale utgår i 2025).
- ThyssenKrupp Elevator AS | Vedlikehold heis.
- Noha | Vedlikehold av brannslanger (garasjene).
- Lyse | Strøm.
- Telenor | Alarmer heis.
- BL Gauselbakken | Vaktmester / Boss.
- BL Gauselbakken | Vasking heis.

Forsikringsavtale (IF - polisenummer: SP562722)

Borettslaget Gauselbakken er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer **SP562722**.

- Beboer må sørge for å ha gyldig **innboforsikring** (dekkes ikke av borettslaget).
- Styret skal informeres i alle forsikringssaker
Dette gjøres ved å sende en forklarende e-post til brlgauselbakken@gmail.com.
- Andelseier må selv melde inn "Skademelding i borettslag/sameie"
Dette gjøres via skjema <https://bate.no/for-deg/skademelding>.
- Skade på inn-glasset balkong
Egenandel må dekkes av andelseier, dette tas ikke på borettslaget.

Blir du rammet av en plutselig vannlekkasje (sprukket rør), så er det ikke første prioritet å kontakte styret! Få stoppet lekkasjen og begrenskadeomfanget! Viktig at du kontakter forsikringselskapet (IF) da de har veldig god oversikt og rutiner (prioritering) på å få fagfolk ut raskest mulig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gauselbakken, fra mandag 08.04.2024 til fredag 12.04.2024 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Thomas Lunde ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:

David Ersdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 andeler som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 15
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 22

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 88 500 . Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring: 8-1 Styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 17
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 22

Vedtektsendringer trenger 2/3-flertall for å vedtas. Forslaget fikk mer enn 2/3-flertall, og ble dermed vedtatt.

Vedtak:

Vedtekt 8-1 Styret (1) endres til:

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

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Thomas Lunde ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Astrid Nårstad ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Barbara Katharina Mang og Annette Hovrind ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Merethe Waka og Jill Rita Vatnamot Amble utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Thomas Lunde ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Thomas Lunde - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Astrid Nårstad - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: David Ersdal - valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Barbara Katharina Mang - valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Annette Hovrind - valgt for 1 år i 2024

Stavanger, 12.04.2024

Protokoll for Borettslaget Gauselbakken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Lunde (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	David Ersdal (sign.)	16.04.2024

Nabolagsprofil

Kviebakken 117C - Nabolaget Nådlandsberget/Gauselnuten - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gausel stasjon Linje L5	11 min 0.8 km
Ofolskroken Linje X31	11 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 10.9 km
Stavanger Sola	13 min

Skoler

BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Gausel skole (1-7 kl.) 504 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1...13 min 56 elever, 3 klasser	1.1 km
Godeset skole (1-7 kl.) 298 elever, 17 klasser	17 min 1.2 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 373 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Jåttå videregående skole	9 min
Tryggheim Forus vgs	9 min

«Jeg går gjennom nabolaget hver dag til den Britiske skolen og liker området veldig godt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

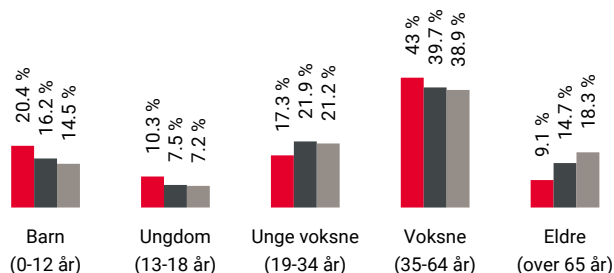
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nådlandsberget/Gauselnute...	1 104	431
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min 0.3 km
Bamsefaret barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Stavanger British Pre-School (1-5 år) 102 barn	8 min 0.6 km


Dagligvare


Rema 1000 Storaberget PostNord	9 min 0.7 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	13 min 0.9 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

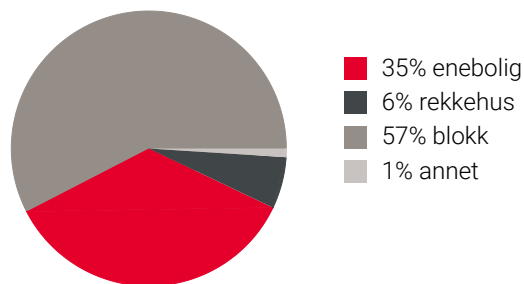
 Kviebakken balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Gausel skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 MOVA Forus 19 min 

 CrossFit Centrum 20 min 

Boligmasse

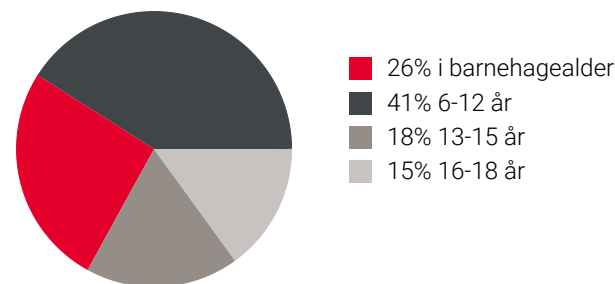


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 5 min 

 Apotek 1 Forus 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

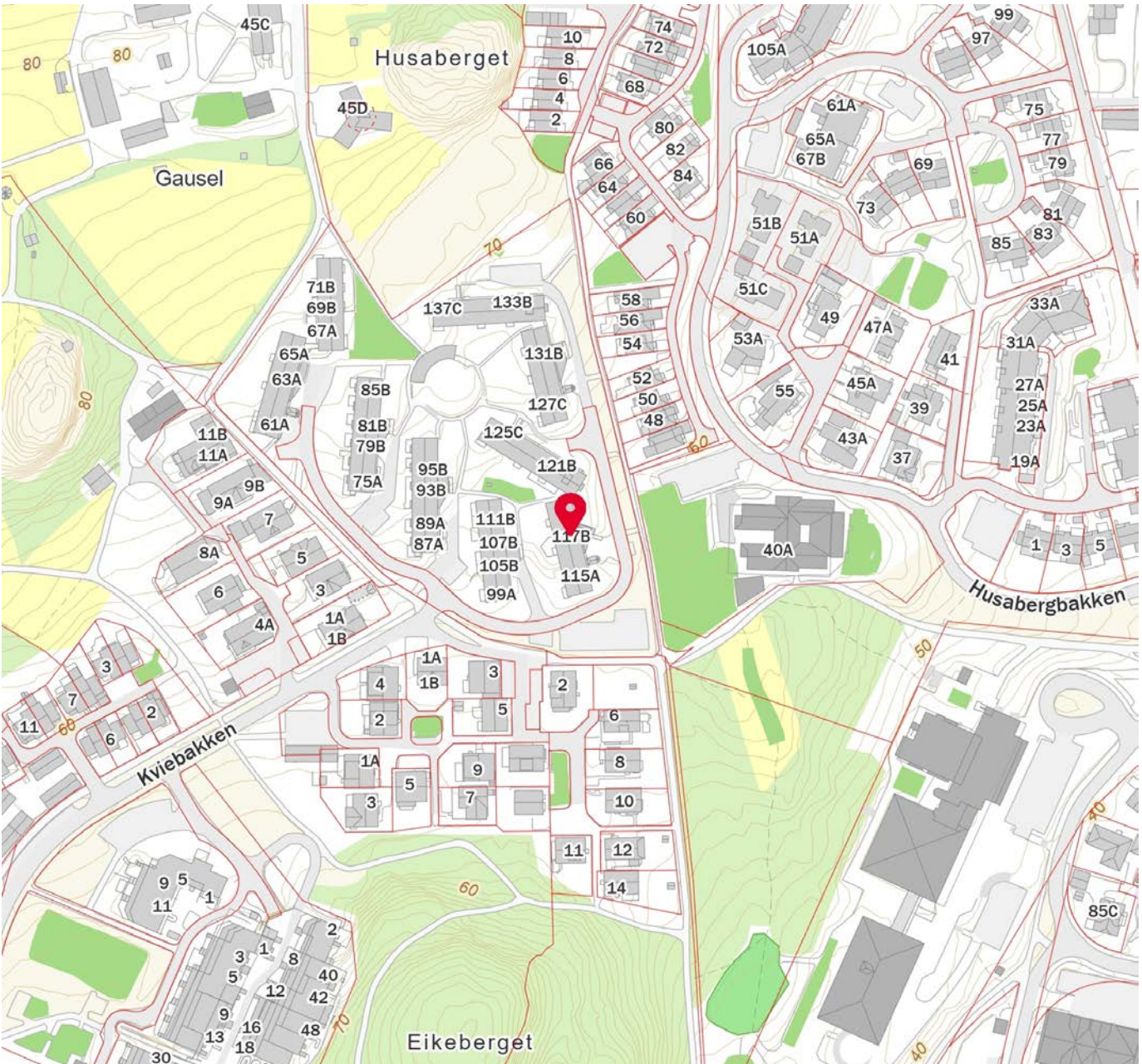
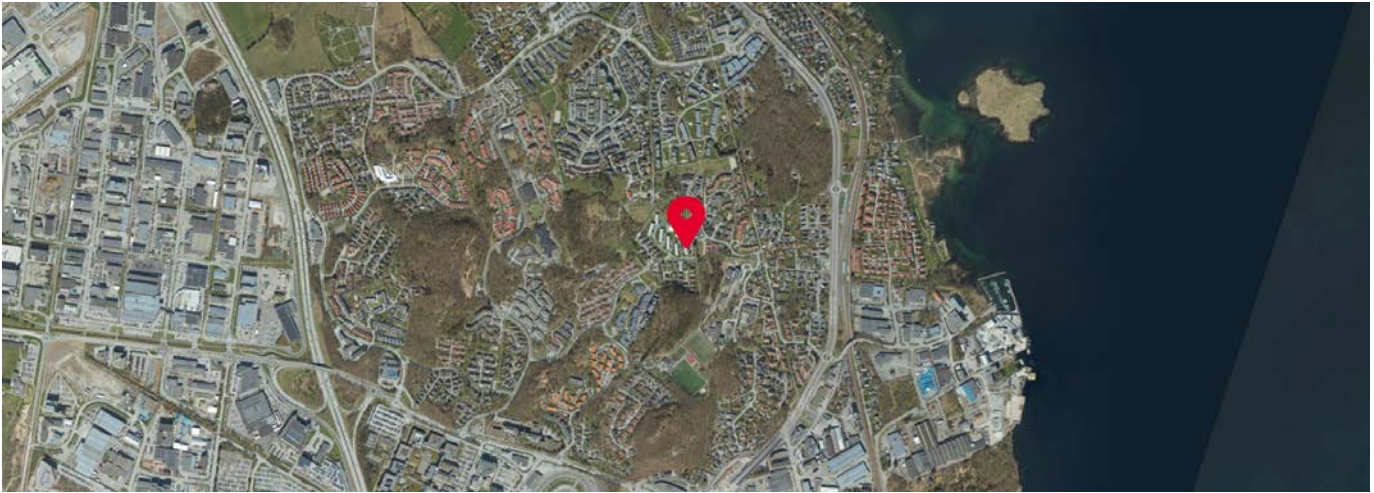


0% 43%

 Nådlandsberget/Gauselnuten
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Elsker du boligen?

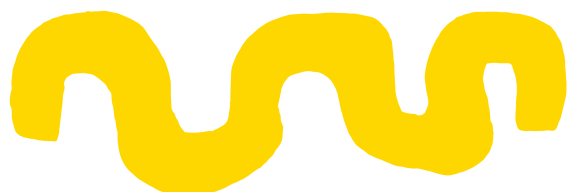


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.
Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no.
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland
Sparebank**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kviebakken 117C
4034 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre