

aktiv.

Husabergbakken 25B, 4032 STAVANGER

**GAUSEL - Kjøkk selveierleilighet i
øverste etasje - 2 soverom -
Parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920
E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 64 384,-
Omkostn.: Kr 102 740,-
Total ink omk.: Kr 4 157 124,-
Felleskostn.: Kr 3 533,-
Selger: Marte Ugland Sjølyst
Eskil Grønstøl Leinebø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 1080.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1219
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1412260065

GAUSEL - Kjekk selveierleilighet i øverste etasje - 2 soverom - Parkering i lukket anlegg

2.et.: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og 2 soverom
En bod i underetasje til oppbevaring.

En flott toppleilighet med svært god planløsning og moderne standard.

Luftig og åpen stue-/kjøkkenløsning med lyse vegger og utgang til solrik balkong. Vedovn som varmer godt på kalde dager. Pent kjøkken med integrete hvitevarer og god skap og lagringsplass. Rikelig med naturlig lys gjennom store vinduer mot vest. Bad med fliser på gulv med varmekabler. Eget vaskerom og innvendig bod. I tillegg er det stort lagringsloft. Hovedsoverom med god garderobeplass. Det er også et romslig soverom nr. 2. Begge soverom med utsikt mot Gandsfjorden og Lifjell.

Kjeppe uteområder på hver side av leiligheten så her har du sol fra morgen til kveld.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Ferdigatterst	69
Grunnkart	70
Reguleringsplan	72
Bebyggelsesplan	73
Eiendomskart	76
Eiendomskart med grenser	82
Formuesverdi	88
Kommunale opplysninger	89
Boligopplysninger Forretningsfører	91
Vedtekter	93
Ordensregler	102
Innkalling til årsmøte 2026	104
Protokoll årsmøte 2026	126
Diverse tegninger	130
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Kjellerbod er oppmålt til 5,4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1080.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt, felles for sameiet

Beliggenhet

Husabergbakken 25b har en fantastisk beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener: nært byen, men likevel i rolige og naturskjønne omgivelser. Boligen ligger øverst i bakken, tilbaketrukket i et familievennlig og trygt område, helt i enden av en blindvei. Dette gir lite trafikk og skaper en trygg atmosfære, perfekt for barnefamilier.

I umiddelbar nærhet finner du frodige friområder som inviterer til turer, jogging eller

piknik i Gauselskogen og området rundt Gausel fritidsgård. For pendlere og de som ønsker enkel tilgang til kollektivtransport, er det kun 700 meter til Bussveien og togstopp, noe som gjør det lett å komme seg rundt i regionen. Den korte avstanden til E39 gir også en effektiv forbindelse for bilister mot både nord og sør.

Området byr på et rikt utvalg av fasiliteter i nærheten, inkludert barnehage, skole og den britiske skolen (BISS). Disse gjør at det er et godt valg både for norske og internasjonale familier. Kombinasjonen av naturskjønne omgivelser og nærhet til alt det du trenger for en komfortabel hverdag, gjør Husabergbakken 25b til et ideelt sted for både store og små.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dronningåsen barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Biss Preschool (1-5 år) - 4 min gange

Frøystad barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Skoler

Gausel skole (1-7 kl.) - 4 min gange

Biss Gausel (1-10 kl.) - 6 min gange

Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1...) - 15 min gange

Godeset skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Gautesete skole (8-10 kl.) - 13 min gange

Sport og trening

Gausel skole - 5 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.3 km

Kviebakken balløkke - 8 min gange

Ballspill

0.6 km

CrossFit Centrum - 14 min gange

InterPadel Forus - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue i 2. etasje.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Forus rør

Beskrivelse: Nytt toalett (2016) og ny vask (2019).

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Vann Avløp & Vedlikehold AS (2025)

Beskrivelse: Vannet rant tregt i kjøkkenvask og kom opp i oppvaskmaskin. Problemet ble løst ved spyling av rør.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vann Avløp & Vedlikehold AS (2023)

Beskrivelse: Spyling av rør i alle leiligheter og hovedrør i sameiet for å forebygge problemer.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektroimportøren/ spoton.no (2025)

Beskrivelse: Byttet spot i dusjsonen og arbeid på elektrisk driver/boks.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Firmanavn: Anticimex og Byggmester Sagen (2025)

Beskrivelse: Anticimex gjennomgang og rapport etter mus på loftet. Byggmester Sagen la gnagersikring.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ingen kjente feil eller skader.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Røket tråd på plisségardin og slark i hengsler på loftstrapp.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris på strøm til fast pris frem til 31. desember 2026.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 88 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod og 2 soverom

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

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.

TG2

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist oppsvellinger i nedre del av entrédør som følge av regn/fukt.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av dør og karm for å hindre videre fuktopptak og forringelse av treverket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for råteskader, redusert

levetid og behov for utskifting av dør og karm.

Andre utvendige forhold

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

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

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at både sluk og membran/tettesjikt må skiftes ut innen overskuelig fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for skader.

2. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ledes ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran- og slukløsninger er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelingsstokk for vannrør er ikke montert i vanntett skap. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det bør monteres fordelingsstokk for vannrør i vanntett skap, samt sørge for at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen sikker løsning.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner ved lekkasje.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Se eiers egenerklæring angående tidligere kontroll og anbefalinger vedr. avløpsrør. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller byttes ut ved behov, da eldre anlegg kan ha redusert funksjon og økt risiko for driftsstans eller dårlig inneklima.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

TG3

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i flis i hjørnet.

Det er motfall på gulvet utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør gjennomføres utbedring av sprekk i flis i hjørnet for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

Motfall på gulvet utenfor dusjen bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning mot sluk, da feil fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ut fra feil i fall og alder på baderommet, tettesjikt etc. vil det være naturlig å oppgradere rommet til dagens standard på baderom med dokumenterte utførelser etc.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer som er integrert medfølger handel

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale for TV /internett med Telia.

Parkering

parkering i lukket anlegg

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0001010112

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter D.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

64 384 (Andel av fellesgjeld)

4 054 384 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

101 350 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

102 740 (Omkostninger totalt)

114 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 157 124 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 169 024 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 171 824 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 715 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 1740,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 495,00

Renovasjon: kr 7514,60

Vann og avløp: kr 5705,80

Totalt: kr 15455,40

Eiendomsskatt

Kr 1 740 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 011 301 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 045 205 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velforeningsavgift

Kr 3 492 (inkludert i felleskostnadene)

Tilbud om 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

Eierbrøk

87/2456

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kontigent velforening, tv pakke fra Telia, forretningsførerhonorar og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 533

Andel Fellesgjeld

Kr 64 384

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Andel fellesformue

Kr 32 874

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Dronningåsen I

Organisasjonsnummer

988 009 806

Om sameiet

- Sameiet består av 2 blokker med 26 leiligheter
- Dyrehold tillatt. Se ordensregler
- Boligselskapet har kollektiv avtale for TV /internett med Telia. Kontakt selger for mer info
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.

Styreleder: Torbjørn Salthe

Telefon: Mob.: 900 98 157

E-post: dronningaasen1@styretmitt.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 60308104896, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2025: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 05.05.2025: 1 747 795

Andel av saldo: 67 223

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2039) pt.rente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis sameiet lider tap som følge av at en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre seksjonseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har sameiet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr må holdes slik at de ikke sjenerer naboer. Båndtvang gjelder hele året. Benytt pose!

Vedtekter punkt 3-3 - Det er tillatt med dyrehold under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1219, seksjonsnummer 16 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

22.07.1999 - Dokumentnr: 1999/10528-1/102 - Best om garasje/parkering

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 1214

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 1215

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 1216

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 1217

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 1218

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1219

20.04.2022 - Dokumentnr: 2022/417982-1/200 - Massetransport

ORG.NR: 915 691 161

Panthaver: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 993 153 036

ELEKTRONISK INNSENDT

FRA: ROGALAND SPAREBANK

ORG.NR: 915 691 161

TIL: ROGALAND SPAREBANK

ORG.NR: 915 691 161

TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 993 153 036

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Husabergbakken 19-35 A og B, "boligblokk med parkering (Blokk C)", datert 27.06.2000.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Husabergbakken/Gauselbakken Sør, Felt B5, "boligblokk med parkering (Blokk C), for 12 av 18 leiligheter", datert 17.06.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2000.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate og felles privat vei 14/1220 - Sameiet Dronningåsen I.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Beb. plan for Gauselbakken sør, felt B4 og B5 (plan-ID 1550B04B05), som er en bebyggelsesplan. Eiendommen er i hovedsak regulert til blokkbebyggelse, med tilhørende fellesarealer for gangareal, grøntareal, parkering og kjørevei.. 12.04.1997

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 3120.55 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B224.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_1 - Andre sikringssoner i kommuneplanen, som omfatter høyde- og byggerestriksjoner knyttet til Stavanger Lufthavn Sola.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

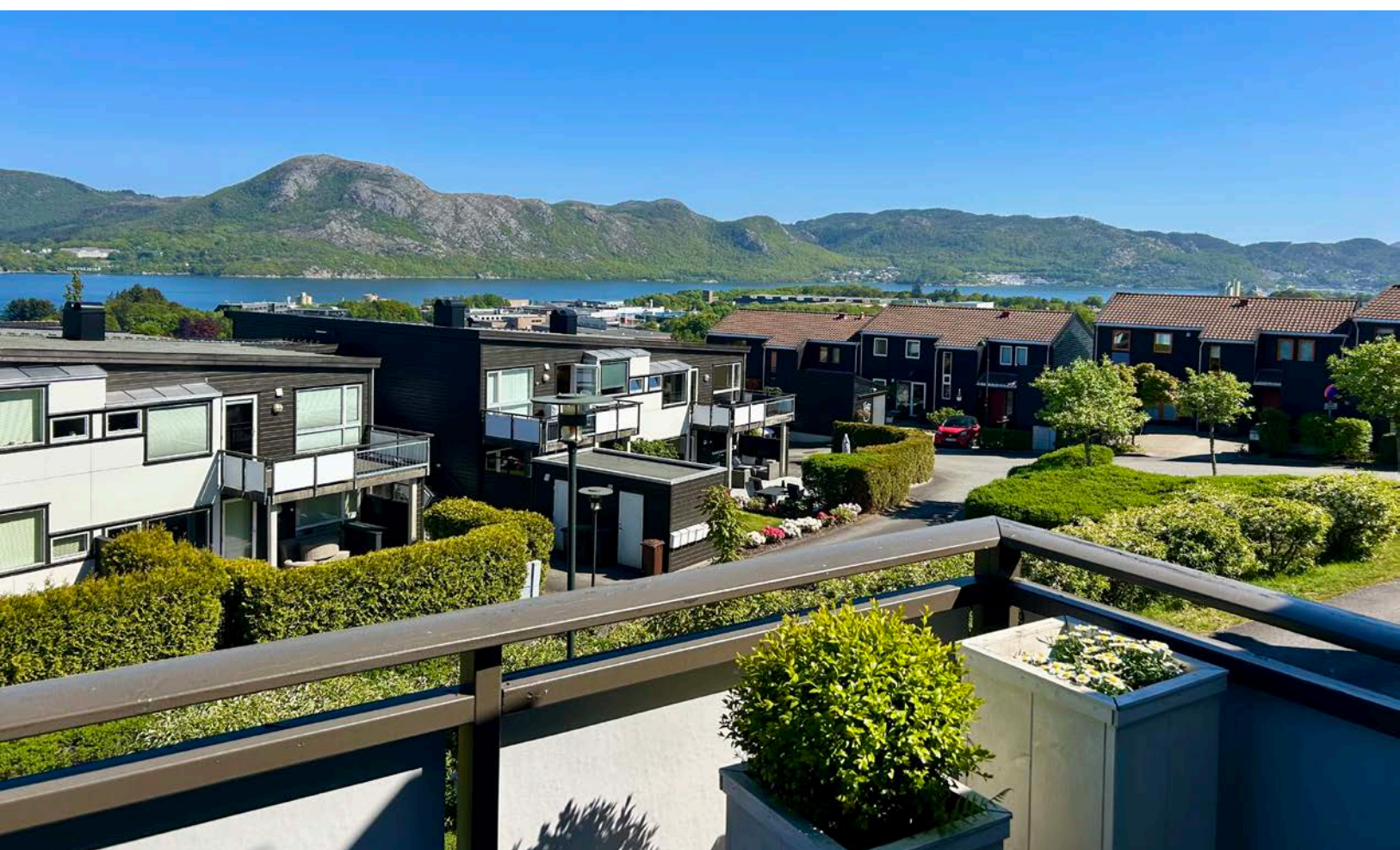
Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

23.04.2026





Velkommen inn



Romslig stue hvor den ene vegg er malt i en delikat brunfarge, noe som gir en fin kontrast mot det hvite



Store vinduer gir mye naturlig lys og gir god atmosfære



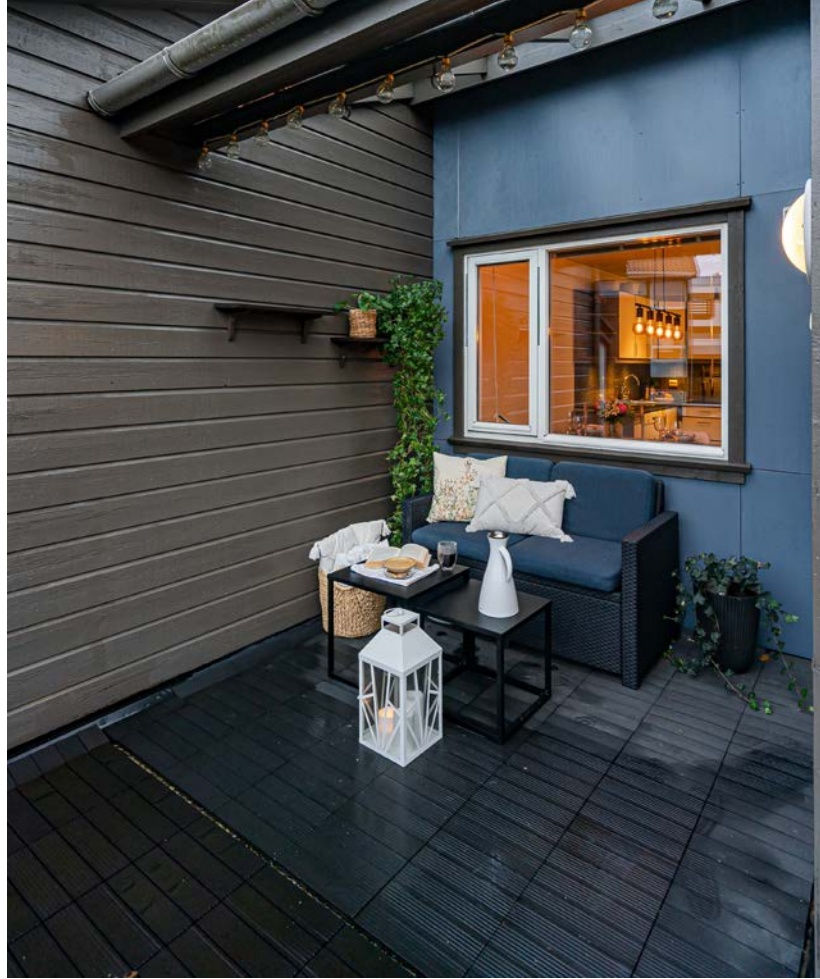


Med vedovnen har du alltid god varme på kalde dager.



Fra stuen er det utgang til en solrik balkong

Balkong hvor en kan nyte fine
sommerdager- og kvelder





Lekkerlyst kjøkken som har rikelig med skap og benkeplass.



I forbindelse med kjøkkenet er det god plass til spisebord.







Gang med praktisk skyvedørgarderobe til yttertøy





Soverom nr.2



Soverom nr.2



Flott sjøutsikt mot Gandsfjorden fra begge soverommene



Helfiset bad med varme i gulv



Romslig bad med god oppbevaringsplass.



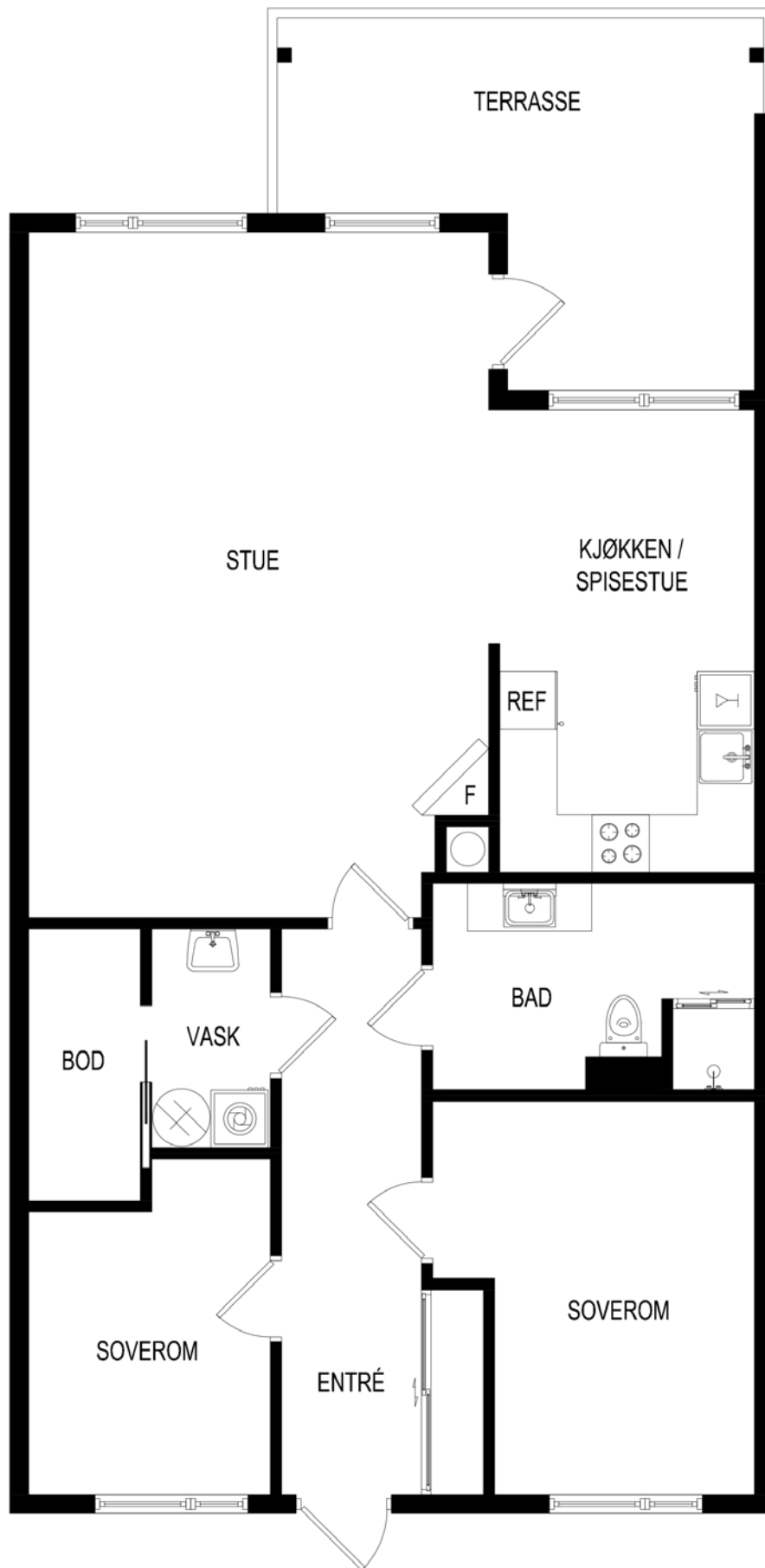
Eget praktisk vaskerom



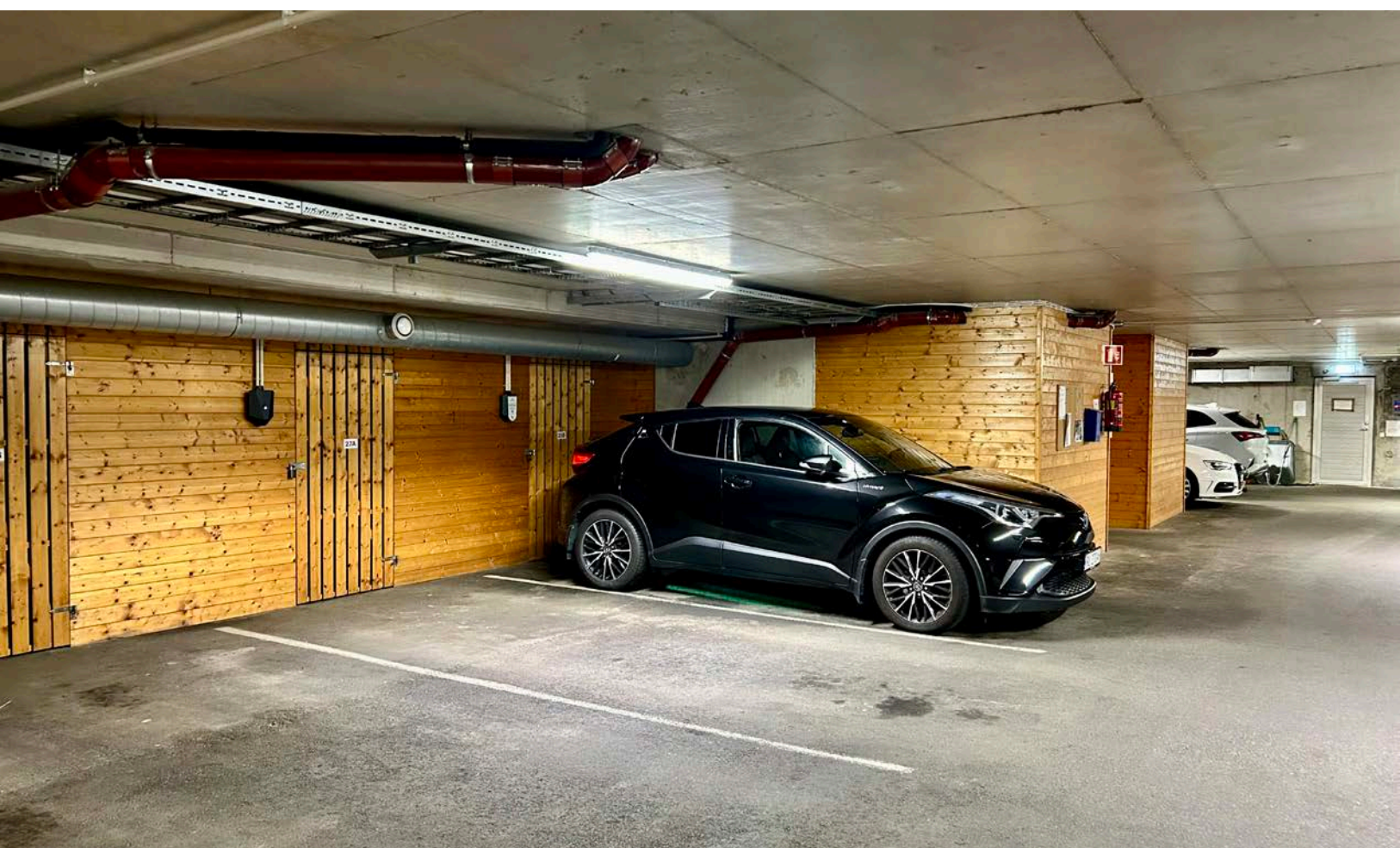
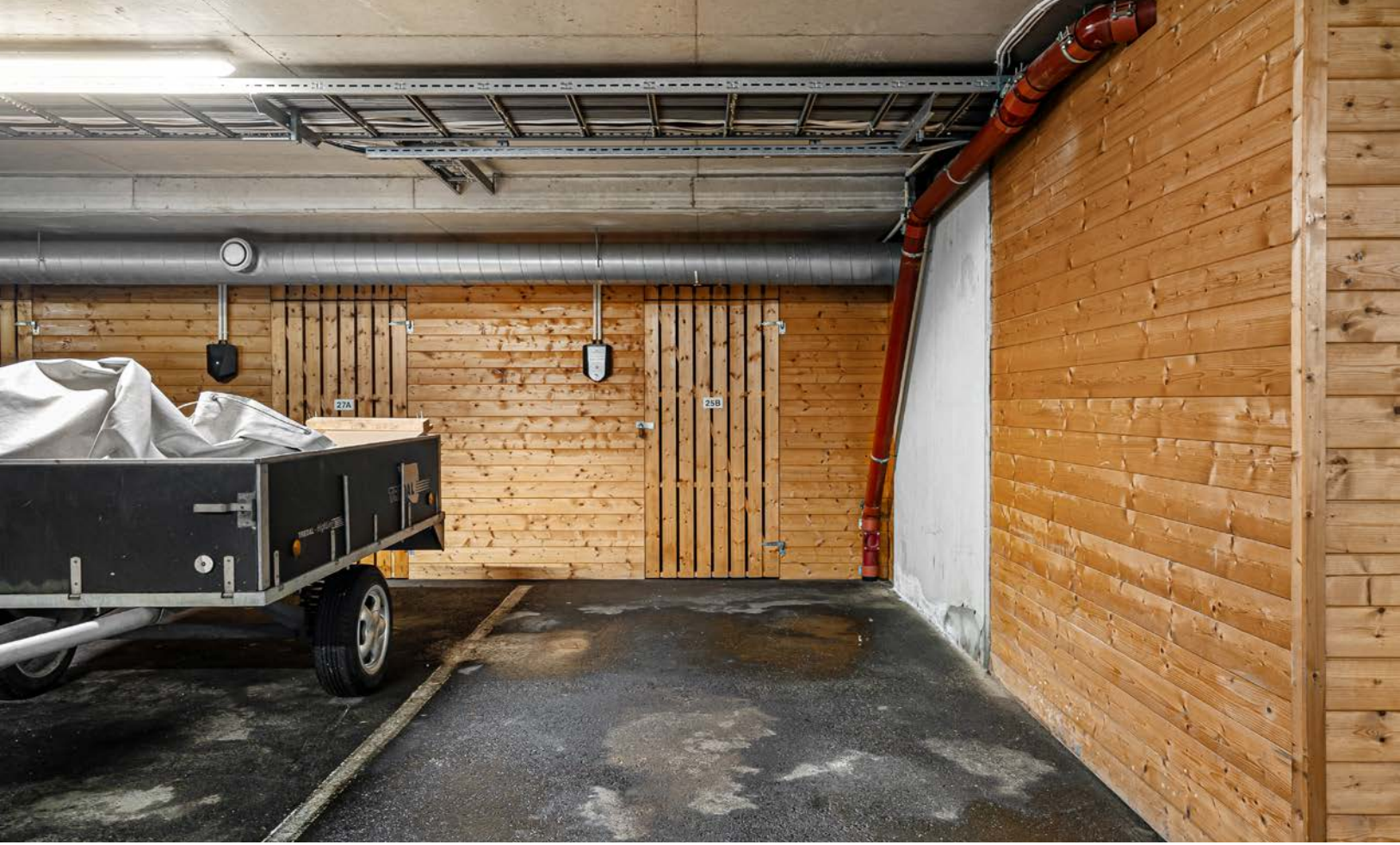
Fra vaskerommet er det trapp opp til lagringsloft







Plantegning



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Husabergbakken 25B , 4032 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 14, bnr. 1219, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1878

Referansenummer: HS4335

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010875



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie fra 1999 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stue i 2. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har elementpipe.
Boligen har nedfellbar trappstige som adkomst til loft.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 3 mm fall til sluk i dusjnise og 15 mm motfall fra dør til bi-sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

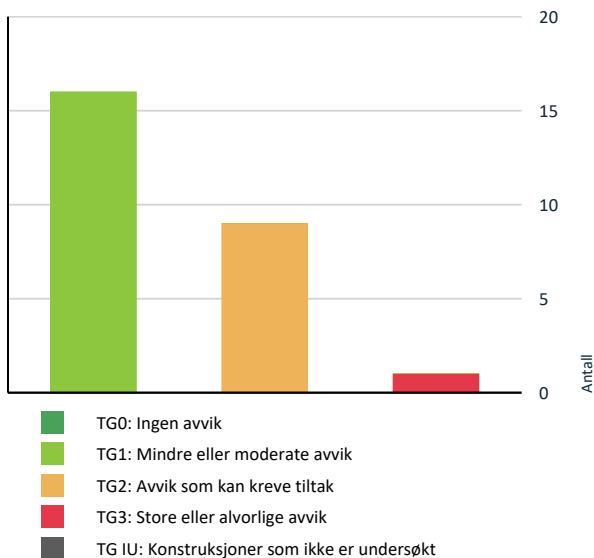
[Gå til side](#)

Leilighet

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

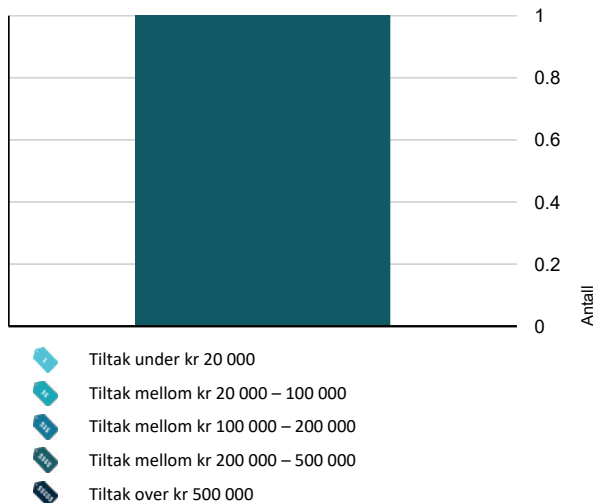
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1999

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

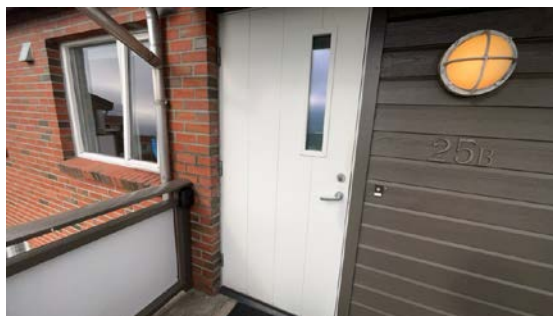
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist oppsvellinger i nedre del av entrédør som følge av regn/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av dør og karm for å hindre videre fuktopptak og forringelse av treverket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for råteskader, redusert levetid og behov for utskifting av dør og karm.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue i 2. etasje.



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Selger opplyser om at det er hakk i parketten på gang. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

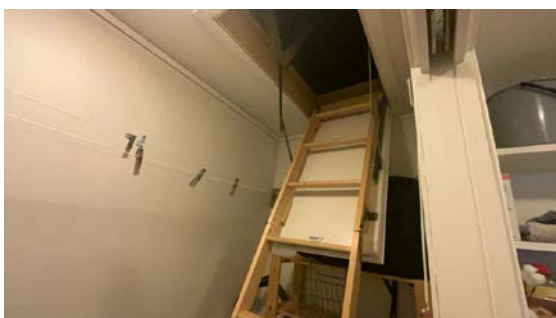
Boligen har elementpipe.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har nedfellbar trappestige som adkomst til loft.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 3 mm fall til sluk i dusjnise og 15 mm motfall fra dør til bi-sluk. Gulv er lavest ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i flis i hjørnet.

Det er motfall på gulvet utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

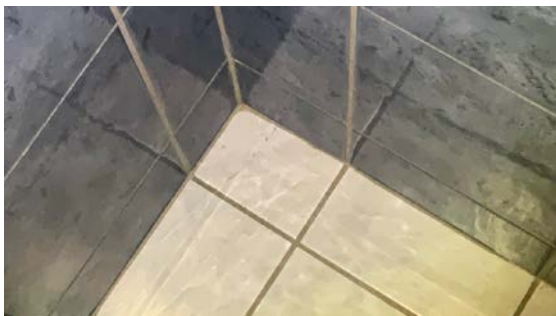
Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekke i flis i hjørnet for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

Motfall på gulvet utenfor dusjen bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning mot sluk, da feil fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ut fra feil i fall og alder på baderommet, tettesjikt etc. vil det være naturlig å oppgradere rommet til dagens standard på baderom med dokumenterte utførelser etc.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at både sluk og membran/tettesjikt må skiftes ut innen overskuelig fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for skader.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

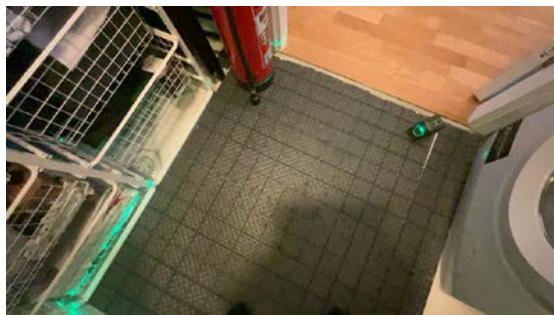
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ledes ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran- og slukløsninger er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelingsstokk for vannrør er ikke montert i vanntett skap.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres fordelingsstokk for vannrør i vanntett skap, samt sørge for at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen sikker løsning.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner ved lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Se eiers egenerklæring angående tidligere kontroll og anbefalinger vedr. avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

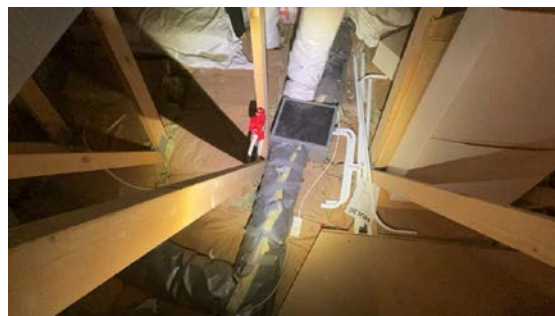
- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller byttes ut ved behov, da eldre anlegg kan ha redusert funksjon og økt risiko for driftsstans eller dårlig inneklima.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1999

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	88			88	12
Kjeller		5		5	
SUM	88	5			12
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjellerbod er oppmålt til 5,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Marte Ugland Sjølyst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1219		16	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Husabergbakken 25B

Hjemmelshaver

Leinebø Eskil Grønstøl, Sjølyst Marte Ugland

Eierandel

87 / 2456

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gausel i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marte Ugland Sjølyst

Eskil Grønstøl Leinebø

Boligen

Husabergbakken 25B

4032 Stavanger

1103-14/1219/0/16

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Forus rør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Forus rør

Beskrivelse av arbeidet: Ny vask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Vannet rant tregt i kjøkkenvask og kom opp i oppvaskmaskin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vann Avløp & Vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: De spylte rørene. Ikke problem etterpå. Fikk opplyst at hvis det skjer igjen kan det være lurt at de skrapet og behandler rørene. Fikk prisestimat på 15.000,-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vann Avløp & Vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Sameie engasjerte VAV som spylte rørene inne i alle leilighetene samt hovedrøret i sameiet. Noen leiligheter hadde opplevd tette rør. Dette ble gjort for å forebygge at flere fikk problemer.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektroimportøren/ spoton.no

Beskrivelse av arbeidet: Byttet spot i dusjsonen. Ble gjort arbeid av elektriker i den elektriske driveren/boksen som er plassert på loftet over dusjen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har hatt én mus på loftet høsten 2025. Anticimex tok en gjennomgang og laget en rapport. Byggmester Sagen har lagt gnagersikring.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Plisségardinene på hovedsoverommet har den ene tråden røket.

Trappa opp til loftet har noe slark i hengslene. Vi har ikke forsøkt å stramme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

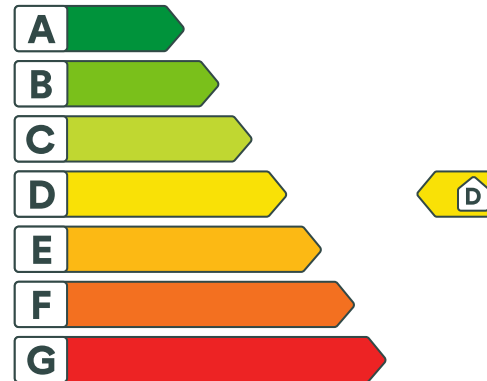
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse Husabergbakken 25B, 4032 STAVANGER	
Dato for energimerking 19.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283561
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4806417
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 1219
Seksjonsnummer 16	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
138,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 632 kWh



Husbergbakken 25B, 4032 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Husabergbakken 25B, 4032 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. styring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukedur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen

A/S Betong
Snekkervn. 28, Postboks 55

4301 SANDNES

Stavanger, 27.06.2000

Deres ref:

Vår ref: KMY-99/00127 -006

Ark: BYG 14/1160

Jnr: 036914/00

Ferdigattest

Gnr./bnr. 14/1160. Byggested: Husabergbakken 19-35 A og B, Gate 3490.

Tiltakshaver: A/S Betong

Tiltakets art: BOLIGBLOKK MED PARKERING (BLOKK C)

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 05.06.1998 sak 3977, 15.01.1999 sak 3143 og 3146, og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Kjell Viste
sjeffingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til:
Arkitektkontoret Vest AS, Postboks 565, 4301 SANDNES

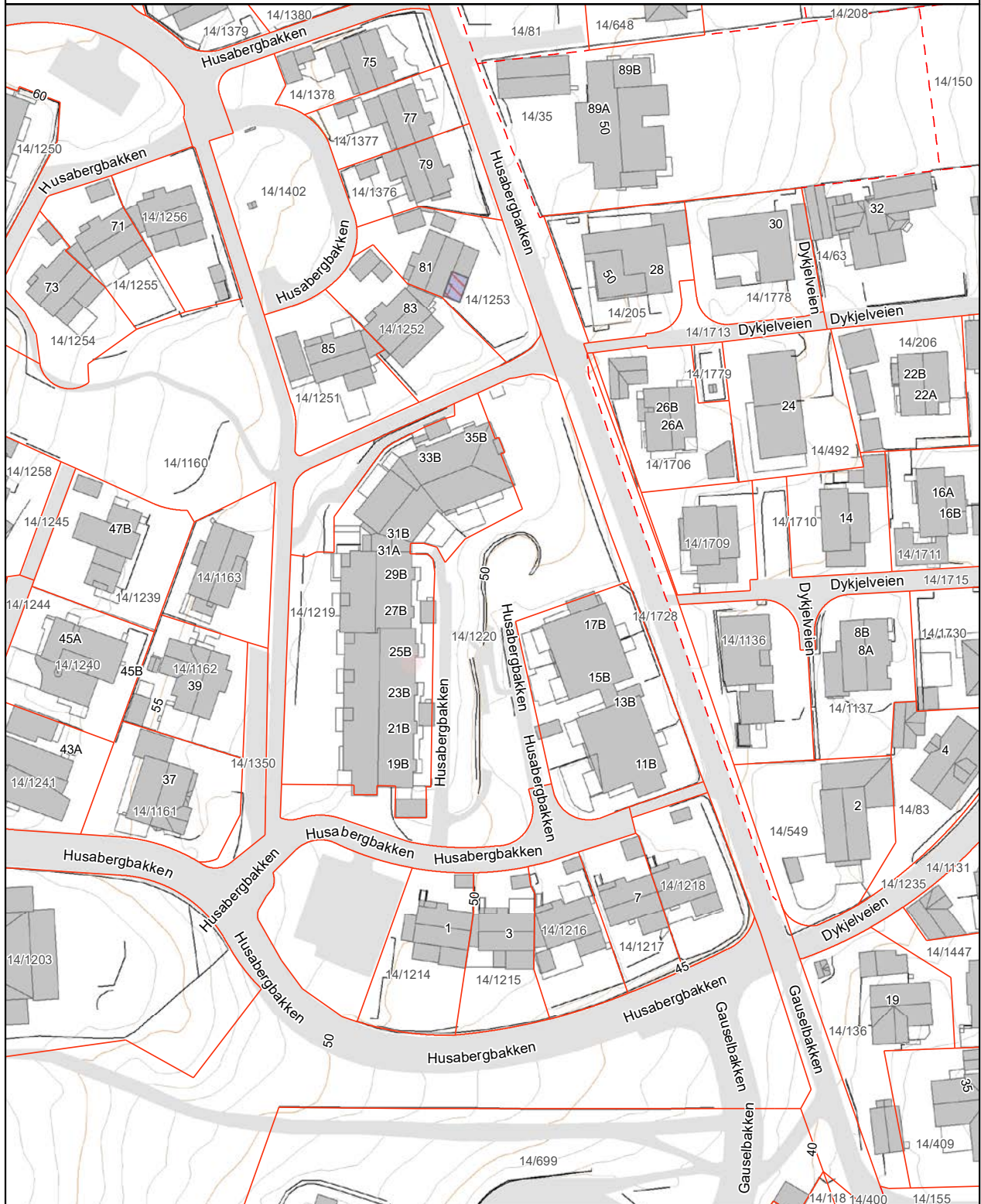
Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, Stavanger

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507583
Telefaks: 51507028

Grunnkart

Adresse: Husabergbakken 25B, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1219/0/16
Dato: 2026-04-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Bebyggelsesplan Gauselbakken-sør, felt B4 og B5 i plan 1550, Hinna bydel

Vedtatt i kommunalstyret for byutvikling 04.12.1997

Endret § 1 i henhold til byplansjefens vedtak 21.10.2002, i medhold av pbl § 28-1.

Endret § 1 i henhold til byplansjefens vedtak av 30.01.2017, i medhold av pbl § 12-14

I tillegg til reguleringsbestemmelsene gjelder følgende utbyggingsbestemmelser:

- §1. Bebyggelsen skal utbygges i henhold til vedtatt bebyggelsesplan. Dette gjelder også boder, carporter og søppelskur. Takoppbygg og tilbygg tillates kun der det er vist på planen. Vinterhage på inntil 17 m² i en etasje, innebygd i glass, tillates for hustype G og G1 som vist i planen. For hustype G1, tillates et tilbygg på kjøkken og biingang på inntil 6 m² i en etasje som vist på planen. Formspråk og materialbruk skal være tilnærmet lik utførelse av eksisterende bygg. Tilbygget skal utformes i samsvar med prinsippskisse datert Metamorf Arkitekter 01.12.2016 og gå helt ut til trapeutstikket.
- §2. Parkering skal være i underetasjen på blokkene samt på viste felles plasser. Unntatt er tomtene 39-43 og 47-52.
- §3. Steingjerder langs Gauselbakken og Husaberget skal istandsettes og sikres av utbygger og vedlikeholdes av den enkelte bolig som får disse situert i sitt hageareal. Fellesskapet (velforening/borettslag) vedlikeholder steingjerder som ligger på fellesareal.
- §4. Innenfor frisiktstrekanten skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
- §5. Trær langs steingjerder og beplanting markert på planen skal bevares. Forøvrig skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad beholdes.
- §6. Som en del av de tekniske planer skal planen ha godkjent utendørsplan inkl. ny og gammel vegetasjon for kvartalslekeplass, lekeplasser og andre fellesarealer. Denne skal være godkjent før utbygging kan starte. Lekeplassene skal ferdigstilles i takt med den øvrige opparbeidelsen og utbygging.
- §7. Nye adkomstveier til tomtene skal være opparbeidet før boligbygging kan igangsettes.
- §8. Gauselbakken 58, 60, 62 og 64 skal ha biladkomst via felt 4B. Gauselbakken 64 skal ha sin rettighet ang. biladkomst knyttet til nåværende eiers (H. Haugland) eierforhold. Etter nytt eierforhold skal biladkomsten for nr. 64 være via bebyggelsesplan 1606.
- §9. Området for 3 eneboliger vest for adkomstveien i sør skal ha disse bestemmelsene i tillegg til §1-7:
 - a) Hver tomt kan bebygges med 1 enebolig i inntil 2 etasjer innenfor vist byggesone.

b) Ingen tomt kan ha bebygd areal mer enn 35% av tomtens nettoareal. Garasjer kan bygges inntil 35 m² og inngår i bebygd areal. Garasjene skal tilpasses bolighuset. Dersom garasjen plasseres parallelt med adkomstveien kan den plasseres inntil 1,0 m fra veglinjen. Blir garasjen plassert vinkelrett på adkomstvei skal avstanden til vei være minst 5,0 m.

c) Bolighus skal plasseres innenfor vist byggesone og med møneretning som angitt på planen.

Vegg nærmere nabogrense enn 4 m må utføres i brannklasse B30 hvor dette er påført planen. Største tillatte mønehøyde skal være 8,5 m regnet fra gjennomsnitt eksisterende terreng. Takvinkler skal være mellom 36 og 43 grader. Takoppbygg, arker m. v. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde. Enkelgarasjer skal ha maks 3,5 m mønehøyde regnet i fra ferdig golv. Dobbeltgarasje maks 4,0 m. Terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terreng og det skal unngås terrasser på søyler.

Hvor særlige grunner foreligger kan kommunen etter begrunnet og dokumentert søknad gjøre unntak fra bestemmelsene i planen.

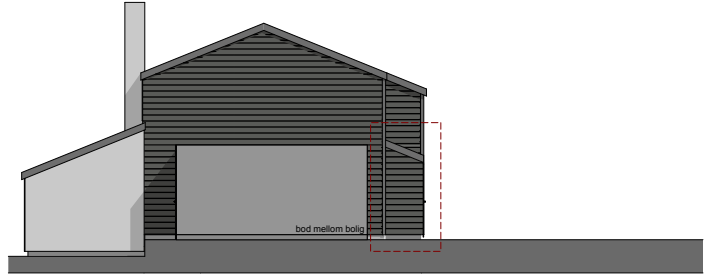
HUS TYPE G1

Prinsipløsning for tilbygg av kjøkken etter preaksepterte ytelser



1:100 Fasade Nord - ny

HUSTYPE G1 -prinsipløsning for tilbygg av kjøkken



1:100 Fasade Øst

HUSTYPE G1 -prinsipløsning for tilbygg av kjøkken



1:100 Fasade Sør *ingen endringer etter nytt forslag av kjøkkentilbygg*



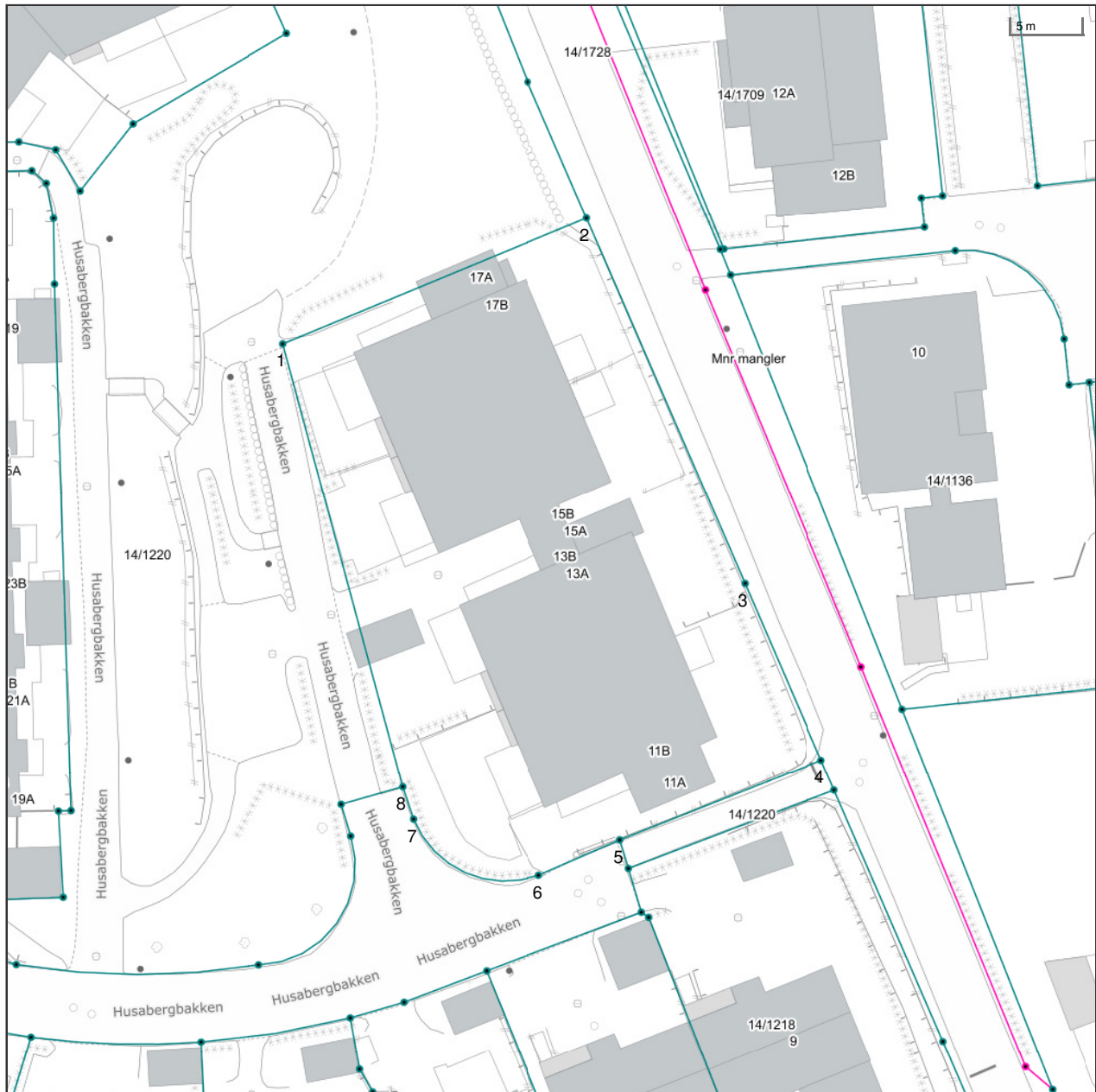
1:100 Fasade Vest *ingen endringer etter nytt forslag av kjøkkentilbygg*

metamorf arkitekter post@metamorfarkitekter.no tlf 94 19 24 49	Prosjekt Husabergbakken 71	Oppdragsleder Silja Jensen og Eric Paulsen	Fase Mindre endring til plan, 1m bebyggelsesplan for Gauselbakken Sør B4 og B5, rev 2002, rev 2016	Tegning Fasader - nye	Gr / Bm / #Site Custom	Oppdragsleder SJ Oppdragsnr. 16105	Arkitekt SJ Forf. SJ	Målestokk 1:100 / A3 Dato 01.des 2016	Tegnr. nr. AF 01	Rev. Pap Type Ets Layer
--	-------------------------------	---	---	--------------------------	------------------------------	---	-------------------------------	--	---------------------	-------------------------------



Eiendomskart for eiendom 1103 - 14/1219//16

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	1 080,20 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6533523,5	Øst	311905,3
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6533542,94	311898,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,44	
2	6533550,78	311920,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,30	
3	6533524,42	311930,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,16	
4	6533511,71	311935,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,58	
5	6533506,75	311920,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,32	
6	6533504,54	311914,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,25	
7	6533508,93	311906,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,75	7,19
8	6533511,26	311905,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		2 040,60 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6533538,08	Øst	311868,03
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6533581,7	311893,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,23	
2	6533578,62	311894,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
3	6533578,89	311895,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
4	6533575,92	311896,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
5	6533575,62	311895,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,83	
6	6533569,74	311897,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,33	
7	6533564,88	311899,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,23	
8	6533559,03	311888,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,61	
9	6533554,48	311884,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,03	
10	6533557,47	311883,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,38	
11	6533558,15	311880,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
12	6533558,21	311878,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
13	6533556,16	311877,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
14	6533556,08	311881,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	
15	6533555,14	311882,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,35	
16	6533552,6	311882,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
17	6533547,95	311882,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
18	6533510,72	311881,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,24	
19	6533510,73	311881,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
20	6533504,63	311881,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
21	6533504,71	311875	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
22	6533510,85	311875,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
23	6533510,92	311871,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
24	6533509,12	311871,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
25	6533509,2	311867,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
26	6533511	311867,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
27	6533511,1	311861,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
28	6533511,18	311852,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,77	
29	6533556,01	311854,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,87	
30	6533555,6	311857,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	

31	6533556,51	311859,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
32	6533556,5	311861,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,68	
33	6533556,45	311863,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79	
34	6533563,33	311863,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
35	6533574,33	311871,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,60	
36	6533576,59	311872,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
37	6533577,87	311874,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
38	6533580,84	311880,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
39	6533582,48	311884,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
40	6533583,1	311886,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
41	6533585,48	311886,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
42	6533587,51	311891,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2040.6		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 17.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinr/jetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533504.6277	311881.142159	Ikke spesifisert	6.16	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6533504.71403	311874.998172	Ikke spesifisert	6.16	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6533510.85257	311875.135045	Ikke spesifisert	3.6	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6533510.9191	311871.545422	Ikke spesifisert	1.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6533509.11481	311871.518015	Ikke spesifisert	4.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533509.19912	311867.015868	Ikke spesifisert	1.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6533510.99527	311867.06403	Ikke spesifisert	5.44	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6533511.09645	311861.63943	Ikke spesifisert	8.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6533511.17645	311852.873966	Ikke spesifisert	45	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6533556.01224	311854.654112	Ikke spesifisert	3.13	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6533555.60035	311857.744358	Ikke spesifisert	2.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6533556.5098	311859.614277	Ikke spesifisert	1.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6533556.50143	311861.296731	Ikke spesifisert	1.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6533556.45327	311863.092886	Ikke spesifisert	6.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6533563.32568	311863.153536	Ikke spesifisert	13.64	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6533574.32752	311871.150015	Ikke spesifisert	2.87	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6533576.58825	311872.90803	Ikke spesifisert	2.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6533577.86965	311874.684332	Ikke spesifisert	6.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6533580.83788	311880.622804	Ikke spesifisert	4.47	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6533582.48232	311884.758769	Ikke spesifisert	2	Umerket		Terrengmålt	13	0
21	6533583.10293	311886.644739	Ikke spesifisert	2.39	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6533585.48133	311886.600328	Ikke spesifisert	4.98	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 2



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 17.4.2026

23	6533587.51182	311891.131898	ikke spesifisert	6.25	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6533581.6975	311893.368205	ikke spesifisert	3.3	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6533578.61792	311894.516929	ikke spesifisert	0.76	Umerket	Terrengmålt	13	0
26	6533578.89273	311895.232884	ikke spesifisert	3.21	Umerket	Terrengmålt	13	0
27	6533575.91603	311896.412367	ikke spesifisert	0.83	Umerket	Terrengmålt	13	0
28	6533575.61599	311895.638628	ikke spesifisert	6.35	Umerket	Terrengmålt	13	0
29	6533569.74113	311897.980498	ikke spesifisert	5.24	Umerket	Terrengmålt	13	0
30	6533564.87928	311899.900638	ikke spesifisert	12.65	Umerket	Terrengmålt	13	0
31	6533559.02627	311888.72688	ikke spesifisert	6.05	Umerket	Terrengmålt	13	0
32	6533554.47531	311884.773064	ikke spesifisert	3.39	Umerket	Terrengmålt	13	0
33	6533557.46583	311883.19193	ikke spesifisert	2.67	Umerket	Terrengmålt	13	0
34	6533558.14454	311880.618158	ikke spesifisert	2.6	Umerket	Terrengmålt	13	0
35	6533558.21129	311878.029526	ikke spesifisert	2.06	Umerket	Terrengmålt	13	0
36	6533556.16332	311877.964044	ikke spesifisert	3.48	Umerket	Terrengmålt	13	0
37	6533556.07611	311881.435411	ikke spesifisert	1.35	Umerket	Terrengmålt	13	0
38	6533555.14305	311882.410493	ikke spesifisert	2.58	Umerket	Terrengmålt	13	0
39	6533552.59562	311882.800487	ikke spesifisert	4.67	Umerket	Terrengmålt	13	0
40	6533547.9464	311882.639359	ikke spesifisert	37.35	Umerket	Terrengmålt	13	0
41	6533510.72062	311881.993866	ikke spesifisert	0.89	Umerket	Terrengmålt	13	0
42	6533510.73025	311881.102097	ikke spesifisert	6.12	Umerket	Terrengmålt	13	0

side: 3

Eiendomskart med grenser

Adresse: Husabergbakken 25B, 4032 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/1219/0/16

Dato: 2026-04-17

Målestokk: 1:1000

Stavanger
kommune

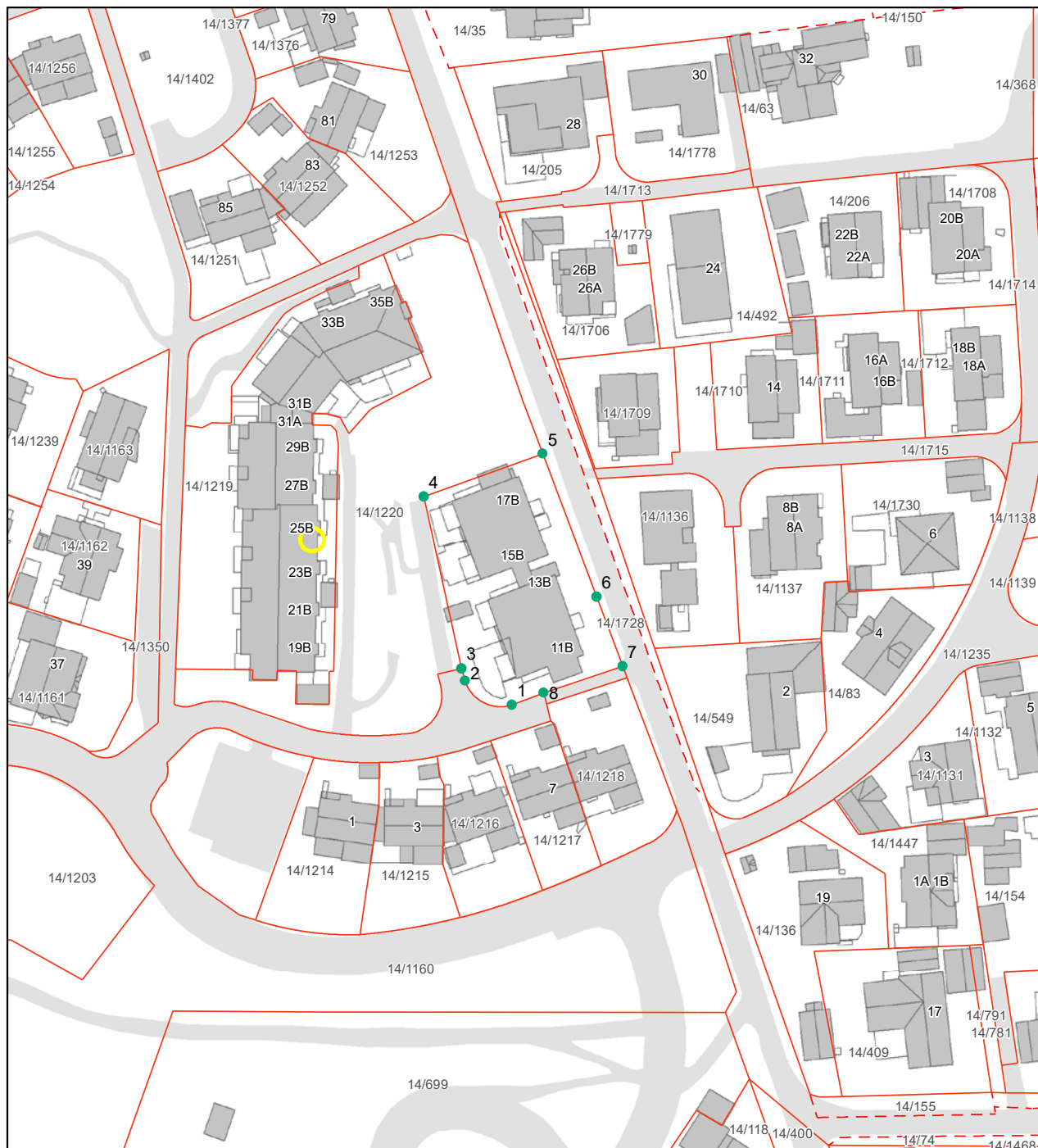


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrappert

Rapportdato : 17.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1080.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533504.53609	311914.854479	Ikke spesifisert	10.79	Umerket		Terrengmålt	13	7.021
2	6533508.92868	311906.17981	Ikke spesifisert	2.43	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6533511.26236	311905.528818	Ikke spesifisert	32.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6533542.9369	311898.56696	Ikke spesifisert	23.37	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6533550.78273	311920.511991	Ikke spesifisert	28.25	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533524.41983	311930.428101	Ikke spesifisert	13.62	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6533511.70785	311935.20866	Ikke spesifisert	15.37	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6533506.74619	311920.711202	Ikke spesifisert	6.27	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1



Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 14 Bnr 1219 Fnr 0 Snr 16

Eiendommens adresse:

Husabergbakken 25B, 4032 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 011 301
Som sekundærbolig: kr 4 045 205

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	20.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	1219	Fnr:	0	Snr:	16
Adresse:	Husabergbakken 25B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input checked="" type="checkbox"/>	14/1220 - Sameiet Dronningåsen I
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input checked="" type="checkbox"/>	12 terminer <input type="checkbox"/>
------------------	---	---

Betalt:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei * <input type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	7 727,70

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Dronningåsen I	Vår ref.: 1492/16
Husabergbakken 25 B	Type: Eierseksjonssameie
4032 STAVANGER	Eiere: Marte Ugland Sjølyst, Eskil Grønstøl Leinebø
Organisasjonsnr: 988 009 806	Seksjonsnr: 16

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 533	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 658
Tilleggsytelser:	Kontingent velforening	291
	TV-pakke	584

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	64 384	Gjeld siste årsoppg.:	65 122
Klient ajourf. lån:	1 673 993	Klient gj. s. årsoppg.:	1 693 181

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 60308104896, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 17.04.2026: 1 673 993

Andel av saldo: 64 384

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2039)

pt.rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristine Oftedal

Adresse: Markveien 41

Postnr/-sted: 4020 STAVANGER

Telefon: Mob.: 94885940

E-post: dronningaasen1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Utestående saldo:	3 533		
Felleskostnader:	3 533	Restanse:	3 533
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	65 122	Andre inntekter:	834
Annen formue:	32 874	Utgifter:	4 788	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 16	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1998
Gårds/bruksnr: 14/1219
Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001010112
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1999	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Ingen
Heis:	Nei	BRA	87
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Dronningåsen I
Husabergbakken 25 B
4032 STAVANGER

Vår ref.: 1492/16
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Marte Ugland Sjølyst, Eskil Grønstøl Leinebø

Organisasjonsnr: 988 009 806

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Brøk 87

Fasiliteter:

- Sameiet består av 2 blokker med 26 leiligheter
- Dyrehold tillatt. Se ordensregler
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte sameier
- Parkering på oppmerkede felter i garasjeanlegget eller på parkeringsplass
- Boligselskapet har kollektiv avtale for TV /internett med Telia. Kontakt selger for mer info
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DRONNINGÅSEN 1

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Sist endret 20.03.2025

Innhold

1	Navn.....	2
1-1	Navn og opprettelse.....	2
1-2	Hva sameiet omfatter.....	2
2	Rettslig råderett.....	2
2-1	Rettslig råderett.....	2
3	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	2
3-1	Rett til bruk.....	2
3-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	3
3-3	Ordensregler.....	3
3-4	Montering av varmepumpe.....	3
4	Parkering.....	3
4-1	Sameiets parkeringsplasser.....	3
4-2	Rettslig disposisjonsrett.....	3
4-3	Vedlikehold.....	3
5	Vedlikehold.....	3
5-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	4
5-2	Sameiets vedlikeholdsplikt.....	4
6	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	5
6-1	Felleskostnader.....	5
6-2	Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	5
6-3	Heftelsesform.....	5
7	Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	5
7-1	Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	5
7-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	5
8	Styret og dets vedtak.....	5
8-1	Styret - sammensetning.....	5
8-2	Styrets oppgaver.....	6
8-3	Representasjon og fullmakt.....	6
9	Årsmøtet.....	7
9-1	Myndighet.....	7
9-2	Tidspunkt for årsmøtet.....	7
9-3	Varsel om og innkalling til årsmøte.....	7
9-5	Møteledelse og protokoll.....	8
9-6	Stemmerett og fullmakt.....	8
9-7	Beslutninger på årsmøtet.....	8
10	Elektronisk kommunikasjon.....	9

11 Ugildhet og mindretallsvern.....	9
11-1 Ugildhet	9
11-2 Mindretallsvern	9

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dronningåsen 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.08.99.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 14 bnr. 1219 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Fem boliger i Husabergbakken 1, 3, 5, 7 og 9 skal i henhold til reguleringsplan, ha biloppstillingsplass i fellesanlegget, og rett til gjesteparkering på felles uteplass. Disse fem boligene, samt sameiet Dronningåsen I, skal danne en felles velforening for området. Velforeningen skal ha vedlikehold av fellesareal. De fem boligene skal ikke være medlem av sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Det er tillatt med dyrehold under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe og sjananse for de øvrige brukere av eiendommen.

3-4 Montering av varmepumpe

Ved installasjon av varmepumpe må styret og nærmeste nabo(er) varsles. Varmepumpen skal ikke monteres på felles vegg der den kan skape vibrasjon og støy for nabo. Installasjon av varmepumpe må utføres av fagfolk. Det oppfordres til å velge en varmepumpe med lavt lydnivå (dBA). Boligeieren må ta alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet. Boligeieren må også ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 31 parkeringsplasser på fellesareal, hvorav 26 parkeringsplasser disponeres av seksjonseierne, mens 5 parkeringsplasser disponeres av fem eneboliger i Husabergbakken 1, 3, 5, 7 og 9 i henhold til tinglyste avtaler, jf. og ovenfor punkt 2-1 siste avsnitt.

Gjesteparkering disponeres og vedlikeholdes av velforening i området.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Samtlige seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene:

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. 2048.

Dette omfatter ikke de fem selveierboligene i Husabergbakken 1, 3, 5, 7 og 9 med tinglyst rett til biloppstillingsplass.

4-3 Vedlikehold

Velforeningen har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (inkluderer også kontingent til velforeningen) fordeles med lik del per seksjon med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges også for to år. Styreleder, medlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret er pålagt å informere medlemmene ved allmannamøte (informasjonsmøte) eller skriftlig informasjon minst 2 ganger i året.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Dette betyr at 3 eiere sammen må kreve et slikt møte.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det

ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordensregler for Sameiet og Velforeningen Dronningåsen I

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger pliktet, men snarete tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre gode forhold i hele boligområdet. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene som et nødvendig for at boligområdet skal bli et slikt trivelig sted som vi gjerne ønsker.

1. Alminnelige ordensregler

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret i velforeningen umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten eller ved garasjeanlegget. Følg de bruksanvisninger som er gitt.

Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Utendørs tørking av tøy, samt støyende arbeid bør ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilspyling må eventuelt kun skje på anvist sted.

2. Plener og beplantning

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenen i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.

3. Ro i boligene

Mellom kl. 23:00 og 06:00 skal det være ro i boligene, og dette må en ta hensyn til. Unngå bla. høyrøstet tale, høy musikk, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner. Hensyn må også tas når man kommer og går i trappe- og garasjeanlegg i dette tidsrommet, slik at det ikke er til sjenanse for naboer (lukk døren varsomt og unngå høyrøstet tale).

4. Utstyr, skilt mv.

Flaggstenger, antenner, skilt og markiser må ikke oppsettes uten skriftlig godkjenning av styret. Dette gjelder ikke eneboligene.

5. Parkering og kjøring på området

Parkering skal skje på oppmerkede felter i garasjelegget eller på parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å plassere dekk, skibokser og ting på gulvet bak bilen. Det må i så tilfelle henges på veggen.

Det er tillatt å parkere motorsykler og bil på egen biloppstillingsplass under klar forutsetning at ikke bilene kommer lenger ut mot midten slik at det lager problemer for andre å parkere.

Kjøring i forbindelse med av- og pålossing til boenhetene godtas, men ikke parkering og kjøring på gang- og sykkelsti, samt kommunal 'veistubb' utover dette. Det oppfordres til å gi venner, bekjente og familie beskjed om dette, slik at de benytter parkeringsplass ved besøk.

Hastigheten ved eventuell kjøring på området må skje i gangfart og med spesiell omtanke for våre minste beboere og deres sikkerhet. Det er for sent når ulykken er ute!

6. Husdyr og husdyrhold

Dyr må holdes slik at de ikke sjenerer naboer. Båndtvang gjelder hele året. Benytt pose!

7. Andre bestemmelser

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at det ikke sjenerer andre.

Ristene (slukene) på balkong og ved inngangsparti i andre etasje må til enhver tid holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i bosscontainerne. Sørg for å brette sammen esker, papp og annet som tar plass, slik at vi får mest mulig oppi de grønne papirdunkene.

8. Dugnad

Alle seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnad. Leies leiligheten ut bør/oppfordres det til å spesifisere på leiekontrakten dersom det forventes at leietaker deltar. Det samme bør gjelde klipping av plen på fellesarealene i løpet av sommeren.

Sameiet Dronningåsen I



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Dronningåsen I.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Tirsdag 07.04.2026, kl. 17:30

Forus og Gausel klubhus

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Oppdatering i vedtekter til Velforening
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for to år
 - 6.2 Valg av styremedlem for to år
 - 6.3 Valg av styremedlem for ett år
 - 6.4 Valg av valgkomité
 - 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Dronningåsen I

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

- Tove fortsetter som representant fra Velforening.
- Ove fortsetter som varamedlem i ett år til.
- Kildesortering: Til informasjon: Vi er nødt til å bli bedre på å sortere søppel riktig. Dersom det ikke følges blir ikke søppeldunkene tømt. Legge informasjon i postkasse til alle på norsk og engelsk med forklaring på hva som skal kastes hvor. Det er viktig at alle som leier ut leilighet oppgir navn og e-mail til leietaker slik at vi får formidlet viktige beskjeder til rette personer.
- Betale ned på lånet: Styret ønsker å høre om det er stemning for å betale ned på det langsiktige lånet for sameiet. Vi må høre med banken om de råder oss til å betale inn en stor sum eller korte ned på tilbakebetalings tiden.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrehonoraret har tidligere vært på 70.000,-. Styret ønsker å øke det til 100.000,- for å være mer attraktive.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 100.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatering i vedtekter til Velforening

Etter møte med Velforeningen i mai ble det diskutert om å oppdatere noen punkter i vedtektene.

Denne saken krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtekt 6 (Årsmøte): Fjerne punkt 2: "Styrets forslag til budsjett og virksomhet for kommende år."

Og legge til: *Styret i sameiet skal orientere i forbindelse med budsjett og årsregnskapet.*

Endre siste setning i vedtektene: "Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må sendes skriftlig til styret 3 uker før møtet".

Ny setning: *Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må sendes på mail til styret i god tid før årsmøte.*

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen foreslår Torbjørn Salthe i 17B

Forslag til vedtak: _____ velges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen foreslår Asbjørn Laget i 11A

Forslag til vedtak: _____ velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av styremedlem for ett år

Vi mangler et styremedlem for 1 år

Forslag til vedtak: _____ velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Vi mangler forslag til valgkomité

Forslag til vedtak: _____ velges som valgkomité for 1 år

1492 Sameiet Dronningåsen I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		937 548	781 548	937 548
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		160 368	156 000	182 165
Sum Inntekter		1 097 916	937 548	1 119 713
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	79 870	57 050	79 870
Forretningsførerhonorar		67 020	63 708	70 100
Tilleggstjenester forretningsfører		15 814	25 526	5 500
Revisjonshonorar	2	13 154	12 445	13 800
Drift og vedlikehold	3	258 190	107 625	372 000
TV og/eller internett		166 755	156 262	182 165
Forsikringer		114 193	97 596	130 700
Kommunale avgifter		0	3 460	0
Energi/strøm		16 504	15 960	18 000
Administrasjonskostnader		4 942	9 688	8 000
Sum kostnader		736 441	549 319	880 135
Driftsresultat		361 475	388 229	239 578
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		21 676	17 450	8 500
Rentekostnader		124 496	132 233	115 000
Netto finanskostnader		102 820	114 783	106 500
Resultat	4	258 655	273 446	133 078

1492 Sameiet Dronningåsen I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		316 097	274 517
Andre fordringer		3 533	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		676 510	511 798
Sum omløpsmidler		996 140	786 315
SUM EIENDELER		996 140	786 315

1492 Sameiet Dronningåsen I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-840 988	-1 099 642
Sum egenkapital	5	-840 988	-1 099 642
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	1 693 182	1 765 005
Sum langsiktig gjeld		1 693 182	1 765 005
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 533	0
Leverandørgjeld		132 097	119 272
Skyldig off. avgifter		6 890	0
Annen kortsiktig gjeld		1 426	1 680
Sum kortsiktig gjeld		143 945	120 953
Sum gjeld		1 837 127	1 885 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		996 140	786 315

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kristine Oftedal
Styreleder

Rolf Gunnar Vatland
Styremedlem

Anne Marit Løland Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	70 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050
Sum personalkostnader	79 870	57 050

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	222 233	58 126
6630 Vedlikehold uteområde	4 107	28 177
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 222	6 776
6780 Drifts- og serviceavtaler	14 628	14 546
Sum	258 190	107 625

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	258 655	273 446
Avdrag på lån	-71 823	-65 809
Endring arbeidskapital	186 832	207 637
Omløpsmidler	996 140	786 315
Kortsiktig gjeld	143 945	120 953
Arbeidskapital	852 194	665 363

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	-164 694	5 553	-170 247
Sameiekapital, seksjonseiere	-676 294	253 101	-929 395
Sum Egenkapital	-840 988	258 654	-1 099 642

Negativ egenkapital skyldes prosjektet i 2019 der det ble utført renovering av fasade. Disponible midler per 31.12. var kr 852 194. Sameiet har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre sameiets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge 60308104896
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2019
Opptaksår:	6.80 %
Rentesats:	I følge renteendringsbrev
Betingelser:	30.09.2039
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	2 200 000
Lånesaldo 01.01:	1 765 005
Avdrag i perioden:	71 823
Lånesaldo 31.12:	1 693 182
Saldo 5 år frem i tid:	1 248 690

Avdelingsregnskap

	Bolig	Velforening	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	829 296	108 252	937 548
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	160 368	0	160 368
Sum inntekter	989 664	108 252	1 097 916
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	74 165	5 705	79 870
Forretningsførerhonorar	53 616	13 404	67 020
Tilleggstjenester forretningsfører	12 651	3 163	15 814
Revisjonshonorar	13 154	0	13 154
Drift og vedlikehold	190 920	67 270	258 190
TV og/eller internett	166 755	0	166 755
Forsikringer	114 193	0	114 193
Energi/strøm	0	16 504	16 504
Administrasjonskostnader	3 953	988	4 942
Sum kostnader	629 407	107 034	736 441
Driftsresultat	360 257	1 218	361 475
Finansielle poster			
Renteinntekter	17 340	4 335	21 676
Rentekostnader	124 496	0	124 496
Netto finanskostnader	107 156	-4 335	102 820
Resultat	253 102	5 553	258 655

Resultat og balanse med noter for Sameiet Dronningåsen I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dronningåsen I

Styreleder	Kristine Oftedal (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Rolf Gunnar Vatland (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Anne Marit Løland Larsen (sign.)	11.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Dronningåsen I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dronningåsen I som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnøkkel: H1Z9K-NJPK1-A1KCL-XEQ40-MM723-3FXGW



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets 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 sameiets 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 sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-13 11:03:02 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: H1Z9K-NJPK1-A1KCL-XEQ40-MM723-3FXGW

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Dronningåsen I

Sameiet Dronningåsen I ligger i Stavanger kommune og består av 26 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988009806.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Kristine Oftedal

Styremedlem, Anne Marit Løland Larsen

Styremedlem, Rolf Gunnar Vatland

Varamedlem, Ove Solberg

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 11 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Mars:

- Årsmøte 20.03.25
- Første styremøte 31.03 med nye styremedlem
- NOVA skriftet brannslukkingsapparat i garasjen og sjekket brannslangene. Kommer en ny sjekk om 5 år.

Mai:

- Kontakt med Byggmester Sagen om dørpumper til dører i garasjen
- Vært i kontakt med advokat fra BATE ang Aneo, jobber for å få ned fastprisen
- Møte med Velforeningen og Anita (BATE) 19.05.25
- Byggmester Sagen skiftet ytterdør til 33A (14.05.25)
- Sandes elektriske fikset et lysrør i garasjen og to lyktestolper ute
- Vårdugnad 07.05, nye planter og busker ble plantet i bedet bak med 31A
- En ytterdør fikset

Juni-juli:

- I dialog med Aneo siden mai om å få ned prisen til elbil laderne
- Byggmester Sagen har bygget ny vegg bak søppeldunkene, fikset dørstopper til 23A og nytt håndtak til oppgang 19B-23B
- Byggmester Sagen fikset dørpumpene på alle dørene i garasjen
- Befaring med RSM for fiksing av vinduer
- Satt i gang og fulgt opp klipping av fellesplen
- Sendt ut info om HMS-sjekkliste, oppbevaring av brannfarlig vare og sjekk og vedlikehold av sluk og brannutstyr
- Oppdaterte vedtekter og ordensregler finnes i Portalen under dokumenter

August

- Fått et tilbud fra RSM på Overflatebehandling av vinduer og balkongdører og Refuging av vinduer
- I dialog med Anette advokat om spørsmål ang kostnader fordelt med Velforeningen

September:

- Befaring av VVV i garasjen ang fukt i tak. Det så fint ut
- Fått tilsendt et dokument om: Juridisk rådgivning knyttet til fordeling av kostnader mellom eierseksjonssameiet og velforening. Dette ble bedt om å få en oppklaring
- Fått ned prisen på Aneo til 249kr.
- Tilbud fra Byggmester Sagen og RSM om skifting av vinduer på nord-øst siden (35A/B)

Oktober:

- Befaring og planlegging med Byggmester Sagen om utskifting av vinduer
- 21.10 Høstdugnad

November:

- Budsjett 2026
- Informasjonsmail om branninstruks, skifting av batteri i brannalarm og håndtering av fett i sluk
- Den elektriske gressklipperen har vært på service og fått slipt knivene.

Desember:

- Fått tilbud fra Byggmester Sagen om gnagersikring de stedene det er rapportert inn mus.

Januar:

- Startet på utskifting av de verste vinduene
- Gnagersikring

Februar:

- Planlegging av årsmøte

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Styrets planer fremover

Fremover:

- Vedlikehold av bygningsmassen: skifte ut dører og vinduer, gnagersikring.
- Vurdere innkjøp av høytykkspyler eller leie en til dugnad.
- Vurdere å betale ned på lånet.

Forsikringsavtale

Sameiet Dronningåsen I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001010112.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dronningåsen I tirsdag 07.04.2026 kl. 17:30 - Forus og Gausel klubhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kristine Oftedal ble valgt til møteleder og Anne Marit Larsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Anne Marie Dorga og Rolf Gunnar Vatland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var 8 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 9 stemmeberettigede.

Marit Døvle fra velforeningen var tilstede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Rolf presenterte regnskapet for 2025.

Det ble vurdert å ikke betale mer inn på lånet, dette på grunn av fortsatt forventet høye vedlikeholdskostnader fremover.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

- Tove fortsetter som representant fra Velforening.
- Ove fortsetter som varamedlem i ett år til.
- Kildesortering: Til informasjon: Vi er nødt til å bli bedre på å sortere søppel riktig. Dersom det ikke følges blir ikke søppeldunkene tømt. Legge informasjon i postkasse til alle på norsk og engelsk med forklaring på hva som skal kastes hvor. Det er viktig at alle som leier ut leilighet oppgir navn og e-mail til leietaker slik at vi får formidlet viktige beskjeder til rette personer.
- Betale ned på lånet: Styret ønsker å høre om det er stemning for å betale ned på det langsiktige lånet for sameiet. Vi må høre med banken om de råder oss til å betale inn en stor sum eller korte ned på tilbakebetalings tiden.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrehonoraret har tidligere vært på 70.000,-. Styret ønsker å øke det til 100.000,- for å være mer attraktive.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 100 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatering i vedtekter til Velforening

Etter møte med Velforeningen i mai ble det diskutert om å oppdatere noen punkter i vedtektene.

Denne saken krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtekt 6 (Årsmøte): Fjerne punkt 2: "Styrets forslag til budsjett og virksomhet for kommende år."

Og legge til: *Styret i sameiet skal orientere i forbindelse med budsjett og årsregnskapet.*

Endre siste setning i vedtektene: "Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må sendes skriftlig til styret 3 uker før møtet".

Ny setning: *Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må sendes på mail til styret i god tid før årsmøte.*

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen foreslår Torbjørn Salthe i 17B

Vedtak:

Torbjørn Salthe ble valgt til styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen foreslår Asbjørn Laget i 11A

Vedtak:

Asbjørn Laget ble valgt til styremedlem for to år.

6.3 Valg av styremedlem for ett år

Vi mangler et styremedlem for 1 år

Vedtak:

Vibeke Kommedal ble valgt til styremedlem for 1 år og Ove fortsetter som varamedlem for ett år til.

6.4 Valg av valgkomité

Vi mangler forslag til valgkomité

Vedtak:

Martine Aske 27A og Simon Riis Eden utgjør boligselskpets til valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Torbjørn Salte valgt som styreleder for 2 år i 2026

Styremedlem: Asbjørn Laget valgt for 2 år i 2026

Styremedlem: Vibeke Kommedal valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Ove Solberg fortsetter 1 år fra 2026

Varamedlem:

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Dronningåsen I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristine Oftedal (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Anne Marit Løland Larsen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Anne Marie Dorga (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Rolf Gunnar Vatland (sign.)	08.04.2026

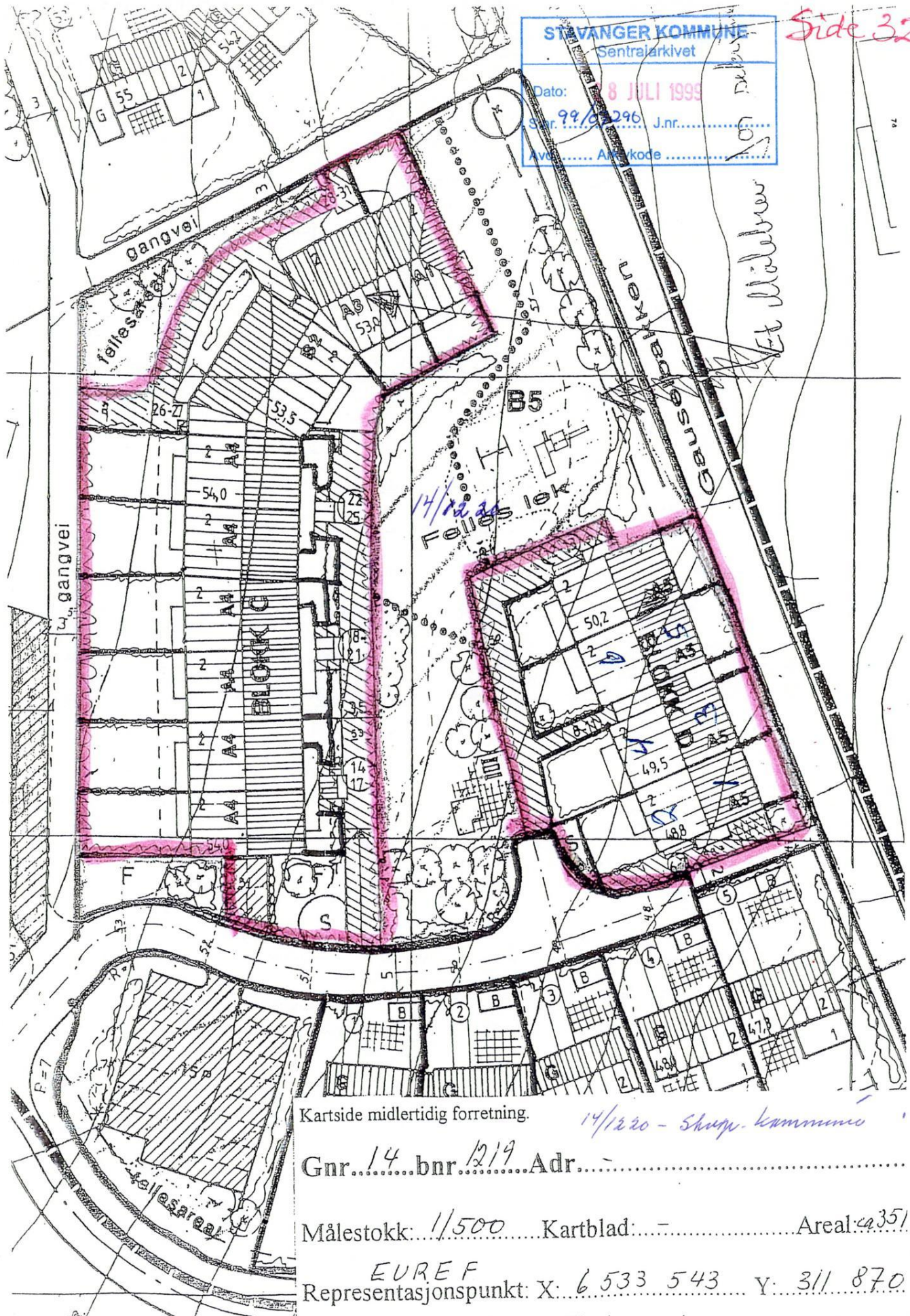
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 8 JULI 1999

Snr. 99/296 J.nr.

Avs. Ark.kode

Et bilbren



Kartside midlertidig forretning.

14/12/20 - Skrup. kommune

Gnr. 14. bnr. 1219. Adr.

Målestokk: 1/500. Kartblad: -. Areal: ca. 351

EUREF
Representasjonspunkt: X: 6 533 543 Y: 311 870

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune	STAVANGER
---------	-----------

<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering
<input type="checkbox"/>	med grensejustering
J. nr.	107-114/99
	protokoll 1001/312

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr.	14	Bnr.	1219	Fastenr.
	Bruksnavn/adresse				
Representasjonspunkt	X	6533543	Y	311870	Z
	Kartblad				Landsnett x EUREF 89

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	20.03.1999							
Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/>	delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av			Gnr.	14	Bnr.	1160
	Navn							
Rekvirert	Stavanger Kommune, utbyggingsavd. v. M. Ljungberg							
Tillatelse	<input type="checkbox"/>	bygningsrådet i møte den			Dato	07.05.1999	Sak nr.	1638P
	<input checked="" type="checkbox"/>	etter delegasjon den			Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2			
Beskrivelse								
Beliggenhet og grenser	<input type="checkbox"/>	er påvist i marken			Anslått areal			
	<input checked="" type="checkbox"/>	er ikke påvist i marken			ca. 3510 m ²			
Innbetalte gebyrer	kr 1520 + kr9960 + tinglysingsgebyr							
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 01.06.2001							

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
STAVANGER	01.06.1999		

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

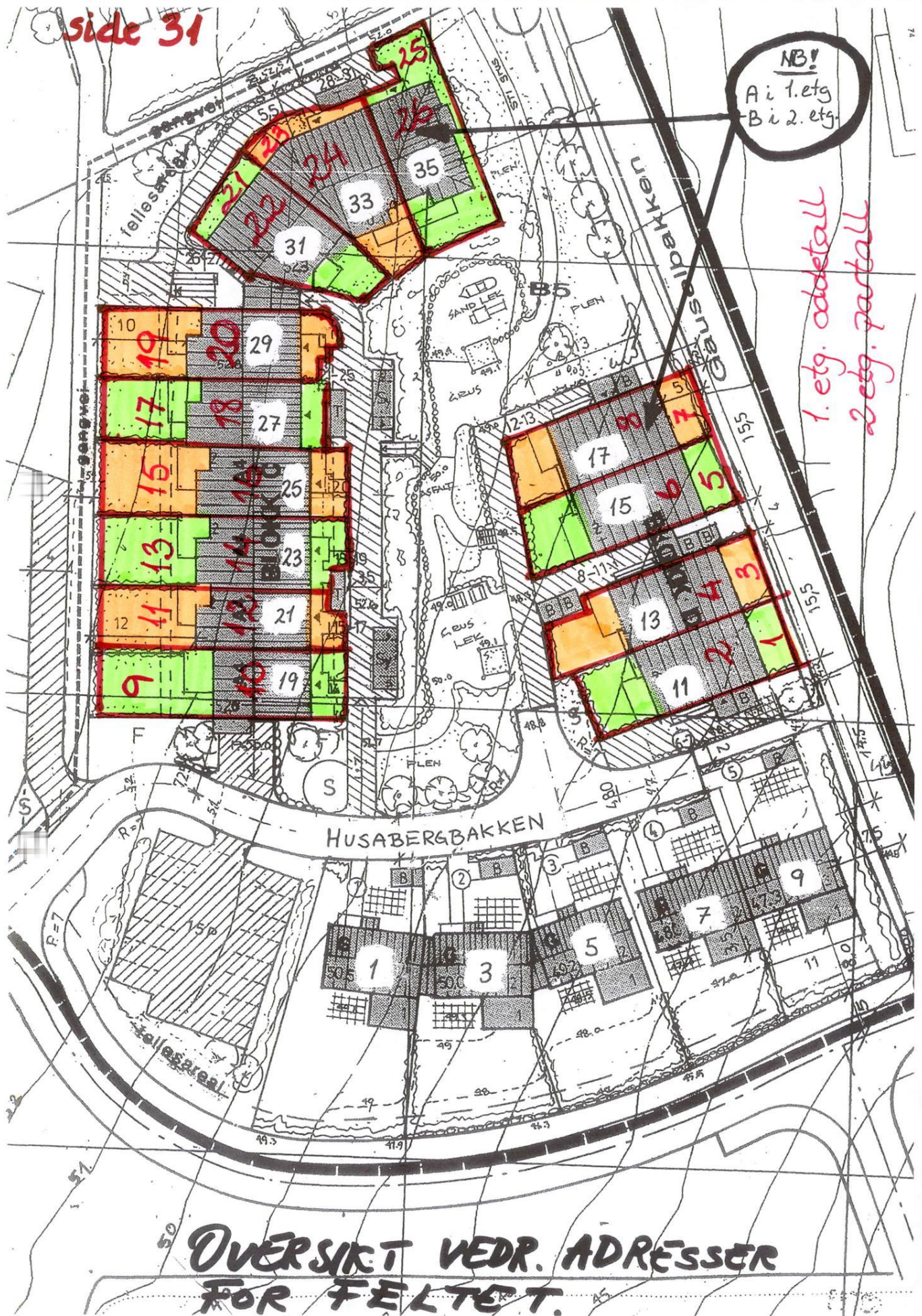
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift
------	--------------	-------------

side 31

NB!
A i 1. etg
B i 2. etg

1. etg. oddetall
2. etg. partall



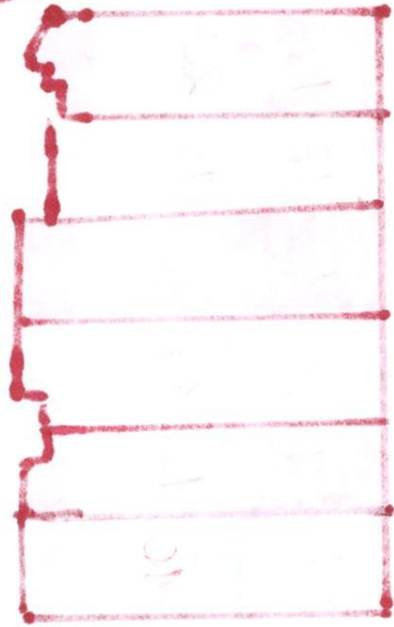
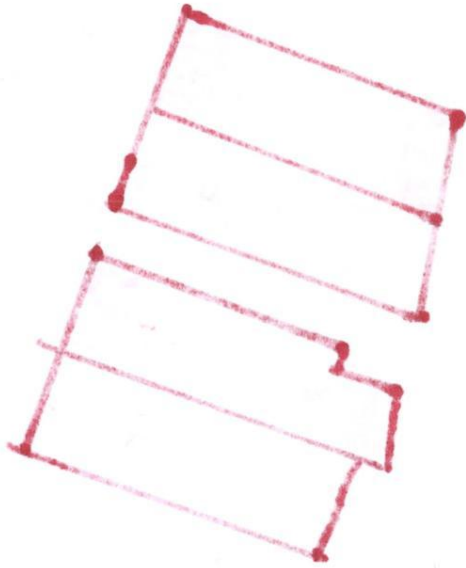
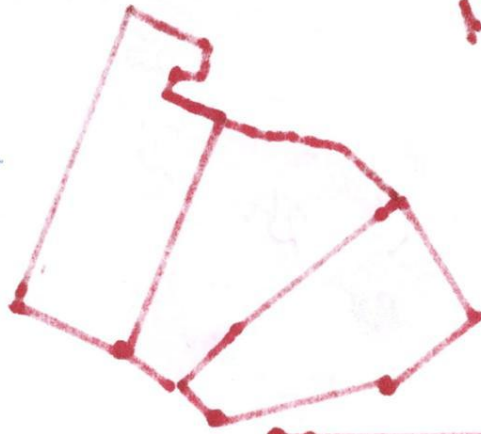
OVERSIKT VEDR. ADRESSER FOR FELTET.

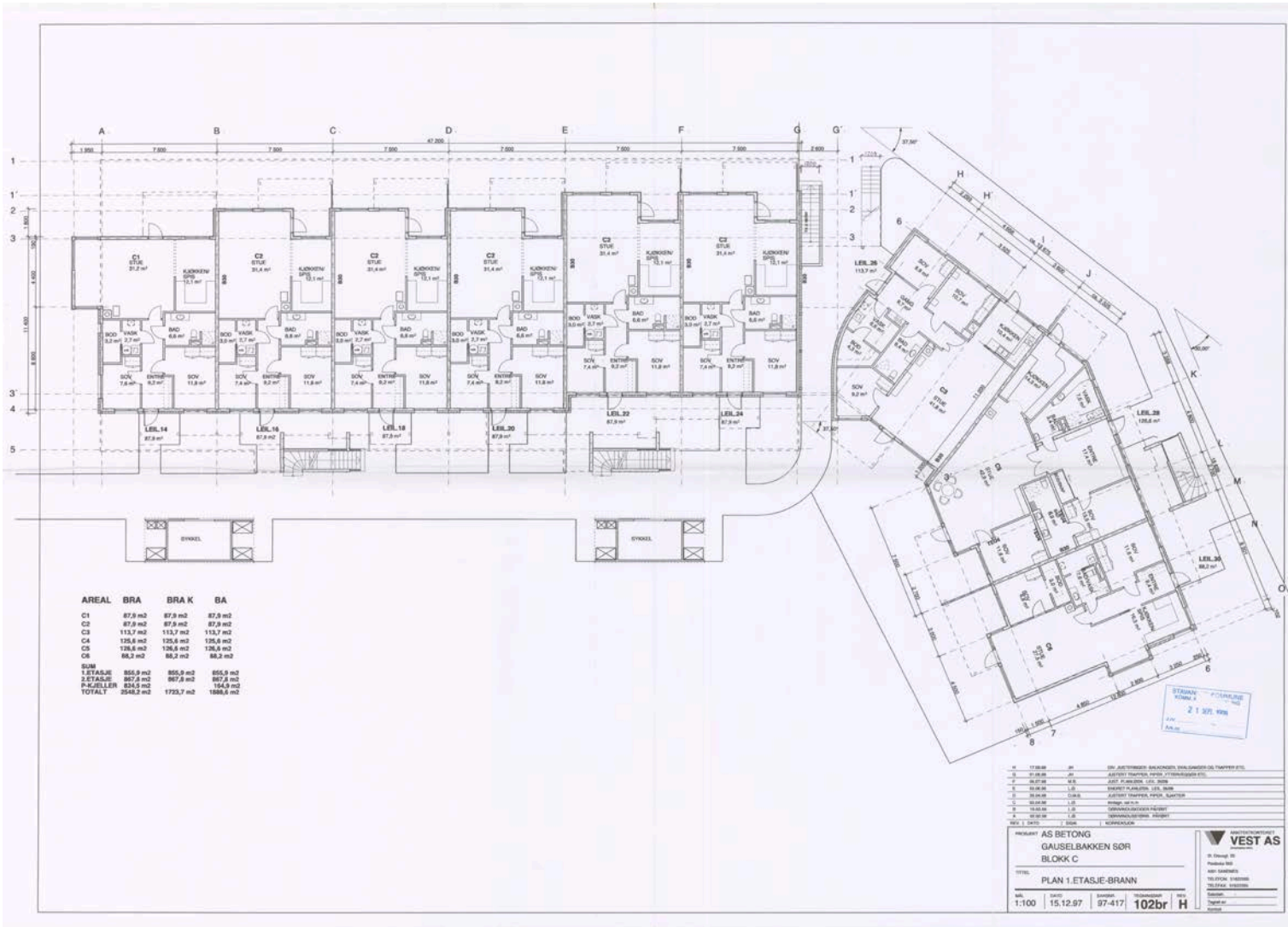
4806417

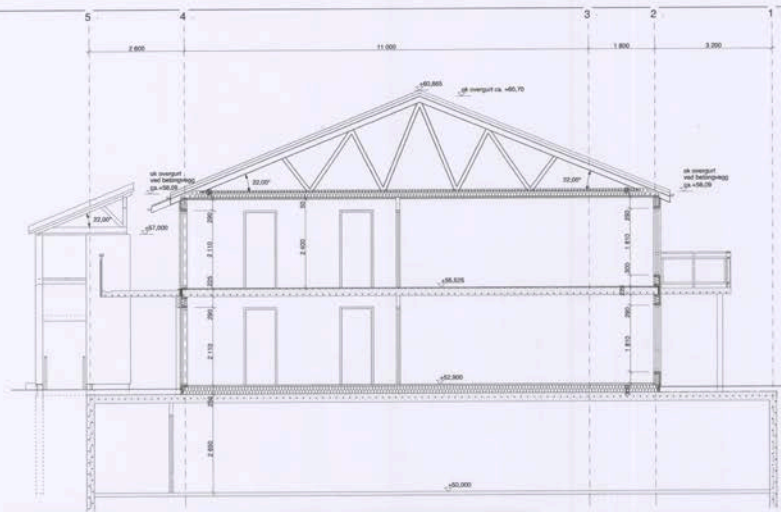
4806409

hi bnr
1219

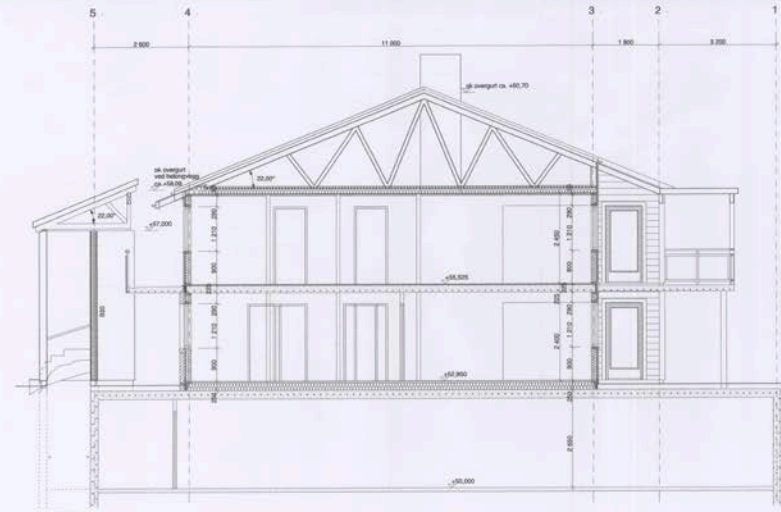
18 abie







SNITT A-A

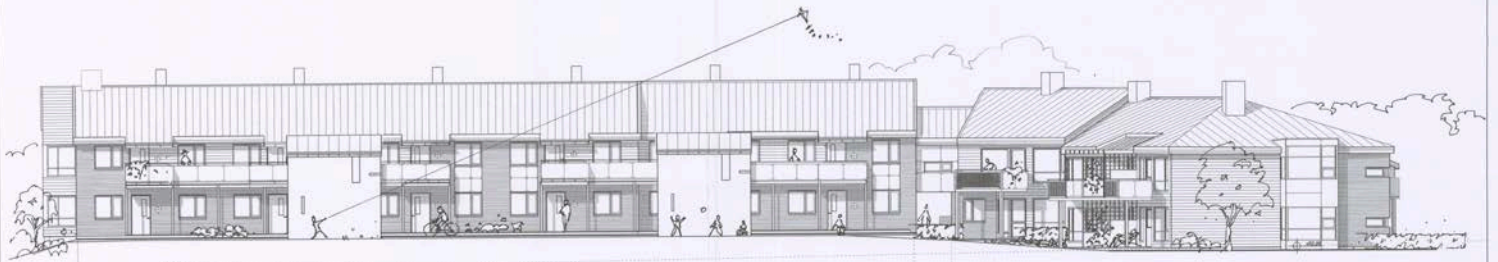


SNITT B-B

STAVANGER KOMMUNE
 24.10.1998
 1:50

PROJEKT	AS BETONG	GAUSELBAKKEN SØR	BLOKK C
TITTEL	SNITT A-A OG B-B		
MAK	1:50	16.10.98	97-417
160			

VEST AS
 Byrådsleder
 Poulsson AS
 Agn. Sævi
 TELEFON: 47 00 00 00
 TELEFAX: 47 00 00 00
 E-post: vest@vest.no



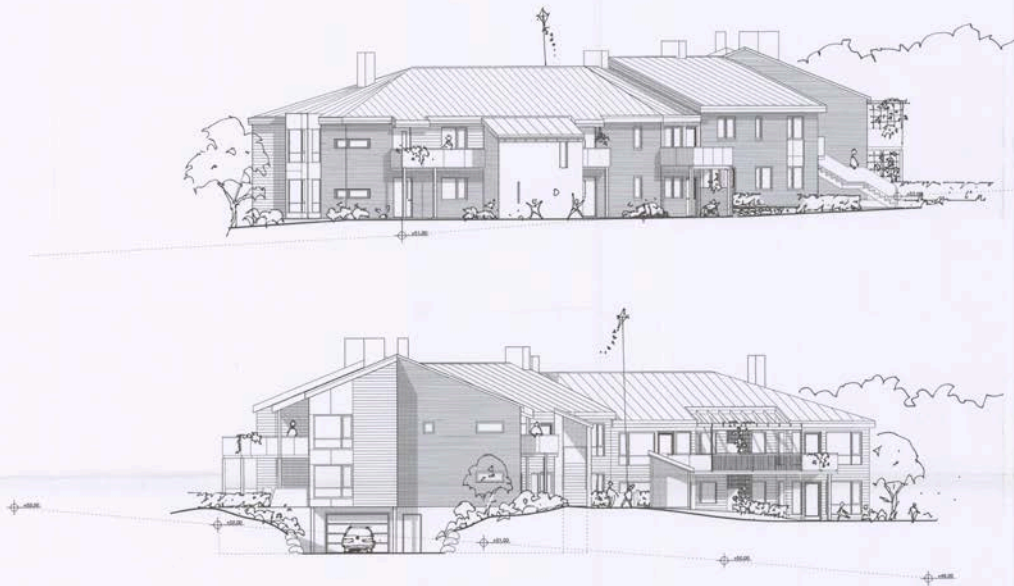
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

PROSJEKT	AS BETONG	UTVÆRNET/UTVÆRNET	
	GAUSELBAKKEN SØR		
	BLOKK C		
TITTEL	FASADER ØST OG VEST		
SKALA	1:100	DATUM	15.12.97
		PROSJEKTNR	97-417
		BLADNR	104
		REV	-





01
 100 100 x 1
 100 100 100 100
 100 100 100 100

PROSJEKT	AS BETONG	GAUSELBAKKEN SØR	BLOKK C
UTFØR	FASADER NORD OG SØR		
SKALA	1:100	DATE	15.12.97
DRUKK	97-417	TEGNER	105





Nabolagsprofil

Husbergbakken 25B - Nabolaget Nådlandsberget/Gauselnuten - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gausel stasjon Linje L5	6 min 0.5 km
Gausel stasjon Linje 2, 3, 6, 67, N84	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 9.9 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1...15 min 60 elever, 4 klasser	1.3 km
Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	13 min 1 km
Jåttå videregående skole	21 min
Tryggheim Forus vgs	7 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

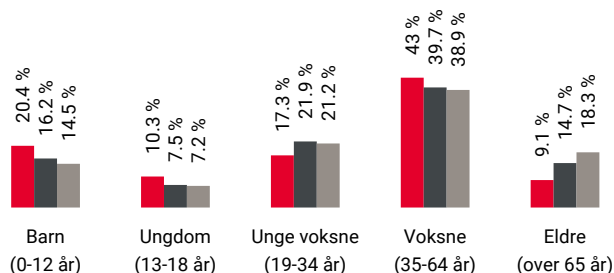
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

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 (1-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km
Biss Preschool (1-5 år) 101 barn	4 min 0.4 km
Frøystad barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Gausel Post i butikk	9 min 0.7 km
Rema 1000 Storaberget PostNord	12 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



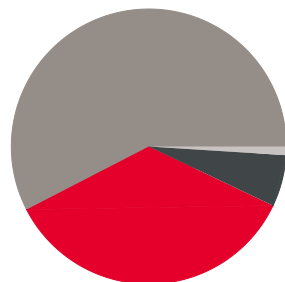
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

	Gausel skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.3 km
	Kviebakken balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	CrossFit Centrum	14 min	
	InterPadel Forus	20 min	

Boligmasse

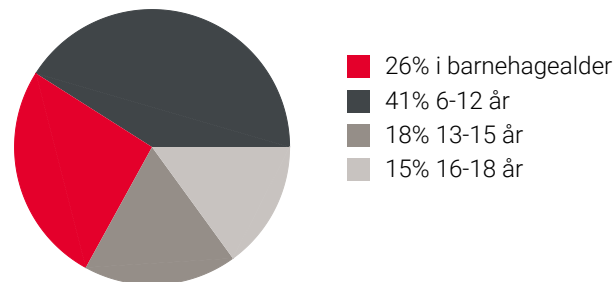


- 35% enebolig
- 6% rekkehus
- 57% blokk
- 1% annet

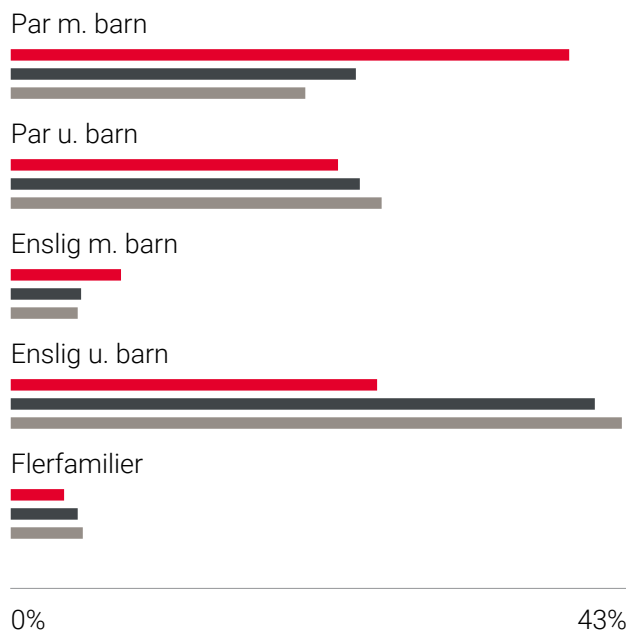
Varer/Tjenester

	Stadionparken	23 min
	Apotek 1 Forus	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



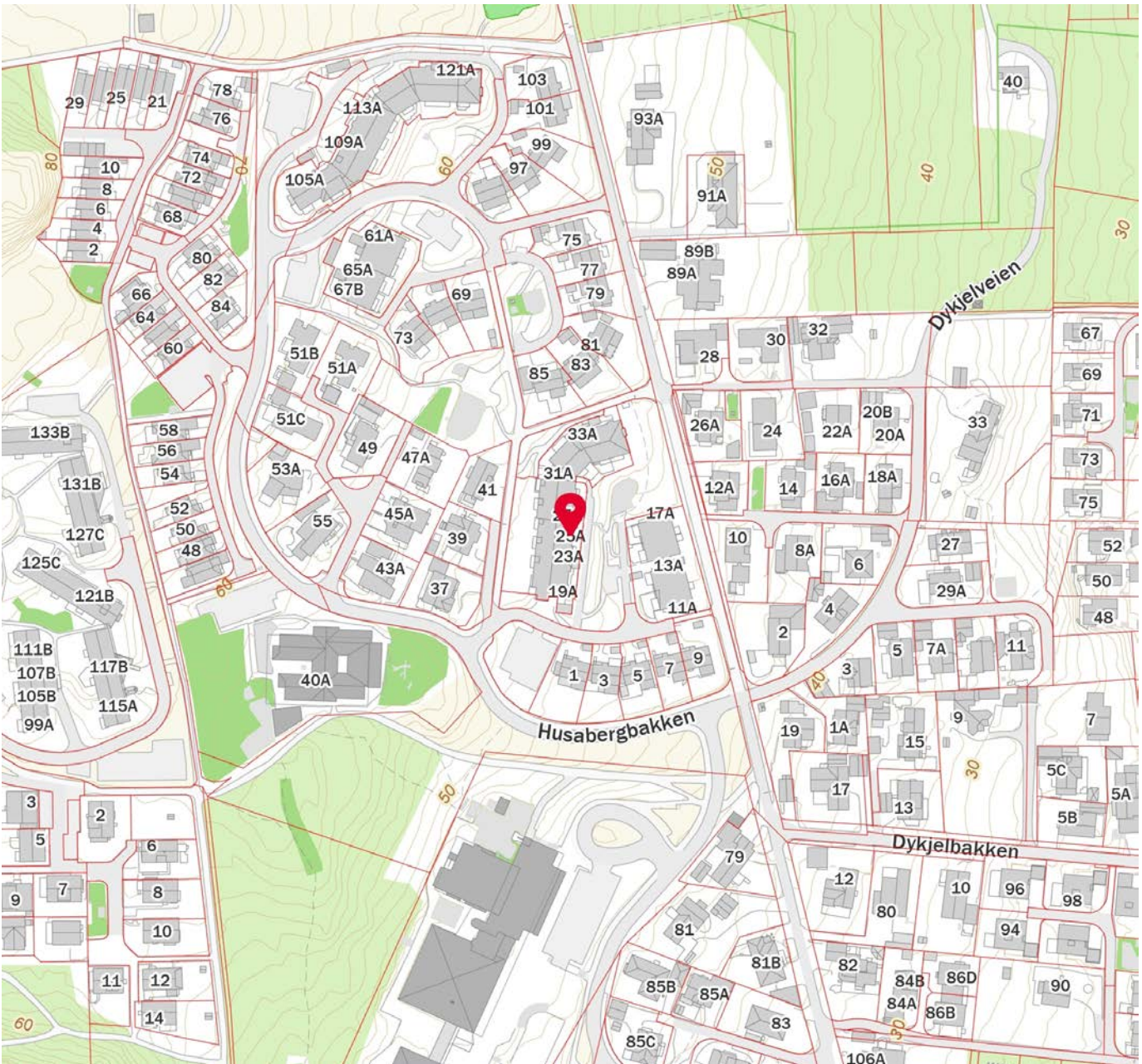
Familiesammensetning




- Nådlandsberget/Gauselnuten
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Husabergbakken 25B
4032 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

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