



aktiv.

Kviekbakken 101A, 4034 STAVANGER

**Innbydende BRL rekkehus
over 3 plan - 3 soverom
Fast parkeringsplass i garasje
Solrik terrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 711 595,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 821 158,-
Felleskostn.: Kr 8 654,-
Selger: Malin Kristiansen
Daniel Jørgensen

Salgsobjekt: Andelsrekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Tomtstr.: 17022.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1231
Andelsnr.: 33
Oppdragsnr.: 1403250312

Rolige, etablerte og sentrale omgivelser på Gausel

Vi har gleden av å presentere et flott BRL rekkehus i Kviebakken 101A, beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Gausel hvor både barnehager, skoler, matvarebutikker, kollektivtransport samt Kvadrat og IKEA er innen gangavstand. Svært barnevennlig med mange lekeplasser og turområder i nærheten. Spesielt av turområder nevnes Gauselskogen, Fritidsgården, Gauselstranden og Gandsfjorden.

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Vaskerom/entré, kjøkken, toalettrom, og bod.
2. etasje: Entré/gang, stue og soverom.
3. etasje: Gang, 2 soverom, og bad.

Fast parkering og bod i lukket felles garasjeanlegg

Verdt å nevne:

- Altibox
- Heis
- Dyrehold tillatt
- Vannbåren varme
- Mulighet for elbil-lader
- Kort avstand til skoler og barnehager

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	45
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m² | BRA - e: 5 m² | BRA totalt: 112 m² | TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² Vaskerom/entré, kjøkken, toalettrom, og bod.

BRA-e: 5 m² Bod (i parkerings anlegg)

2. etasje

BRA-i: 36 m² Entré/gang, stue og soverom.

3. etasje

BRA-i: 36 m² Gang, 2 soverom, og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 24 m² Terrasse

Tomtetype

Felles eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt eid av borettslaget. Tomten er opparbeidet med flotte grøntareal, internveier og diverse beplantning. Tomteareal som er oppgitt er hentet fra digitalt eiendomskart fra Stavanger kommune. Oppgitt/anslått areal kan derfor avvike fra nøyaktig areal

Beliggenhet

Kviebakken 101A ligger rolig og etablert til sentralt på attraktive Gausel. Boligen har kort avstand til de fleste servicetilbud man skulle trenge i hverdagen. Vi kan nevne dagligvarebutikk, kjøpesenteret Stadionparken på Hinna Park som også tilbyr sin brukere flere restauranter/cafeer, treningstilbud for den aktive sjel, og Viking Stadion. Nærhet har man også til alle de arbeidsplasser både på Forus og Hinna Park tilbyr, sammen med de store sentrene som IKEA, Tvedt Senteret og Kvadrat.

Området er meget barnevennlig med et bredt og godt tilbud innen barnehager og skoler. Gausel skole, den britiske skolen og barnehage ligger rett ved, for en enkel og trygg adkomst for store og små. Området rundt tilbyr dessuten sine beboere flotte

turareal, både langs sjø ved Frøystad Gård og naturstier opp rundt Fritidsgården i tillegg til idrettsanlegg og fotballbaner.

Dersom man ønsker å benytte seg av kollektivtrafikk, er det få minutters gange ned til gode buss- og togforbindelser som enkelt tar deg med i retning mot Stavanger sentrum, Sola/Tananger eller mot Sandnes og Jæren.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus ble oppført og ferdigstilt i 2000, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av betong iflg. eier.. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere et flott BRL rekkehus i Kviebakken 101A, beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Gausel hvor både barnehager, skoler, matvarebutikker, kollektivtransport samt Kvadrat og IKEA er innen gangavstand. Svært barnevennlig med mange lekeplasser og turområder i nærheten. Spesielt av turområder nevnes Gauselskogen, Fritidsgården, Gauselstranden og Gandsfjorden.

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Vaskerom/entré, kjøkken, toalettrom, og bod.
2. etasje: Entré/gang, stue og soverom.
3. etasje: Gang, 2 soverom, og bad.

Fast parkering og bod i lukket felles garasjeanlegg

Verdt å nevne:

- Altibox
- Heis
- Dyrehold tillatt
- Vannbåren varme
- Mulighet for elbil-lader
- Kort avstand til skoler og barnehager

Husk påmelding!

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 TG2. Ingen TG3 i følge taksmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 25 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig.

Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører (2 stk) og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Balkong dør subber ned i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Balkongdør må løftes for å unngå subbing i gulv.

INNVENDIG

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1 ETASJE - VASKEROM/ENTRE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at kombinert bruk kan medføre økt slitasje og fuktbelastning i et område med gjennomgangstrafikk. Løsningen er funksjonell, men avviker fra vanlig plassering av våtrom.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Kontroll og eventuelt oppgradering av tettesjikt og slukløsning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Etablere tydelig soneinndeling mellom våtsone og gangareal, f.eks. med oppkant, terskel eller annet tiltak.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt risiko for vannskader og fuktrelaterte skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Forkortet levetid på overflater og bygningsdeler i entre/gang.

Mulig påvirkning på innneklima dersom fukt ikke håndteres tilfredsstillende.

3. ETASJE - BAD

Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fall i dusjsone, men fallet er mindre enn anbefalt i henhold til TEK97, som er gjeldene for byggeåret.

TEK97 krever at gulv i våtrom skal ha fall mot sluk. I dusjsone skal fallet være minimum 1:50, mens øvrige deler av våtrommet skal ha fall på minimum 1:100. Videre skal membran ha oppbrett langs vegger og ved terskler slik at vann ikke kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Full rehabilitering bør påregnes innen kort tid med nytt tettesjikt og korrekt fallforhold i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Risiko for stående vann i dusjsone og høy sannsynlighet for vanninntrengning i konstruksjoner, med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilkobling mellom membran og sluk.

Når sluket er av eldre dato, øker risikoen for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Det er registrert noe fall i dusjsone, men mindre enn anbefalt i henhold til TEK97 (minst 1:50 i dusjsone og 1:100 i øvrige deler).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Full rehabilitering av badet bør påregnes innen kort tid, inkludert vurdering av utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt med korrekt fallforhold.

Oppbrett ved terskler og vegger bør kontrolleres og utbedres ved rehabilitering.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Høy risiko for lekkasje ved sluktilkobling og i overgang mellom gulv og vegg.

Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssisterner. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje. TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

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

Vurdering av avvik:

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.

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

El installasjon fra byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende el kontroll de siste 5-10 årene.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Fast parkering i lukket felles garasjeanlegg, med mulighet for montering av ladeboks til el-bil.

Samt gjesteparkering på utvendig oppstillingsplass.

Forsikringsselskap / Polisenummer

IF Skadeforsikring / SP562722

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 6 for borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted. 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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig vannbåren gulvvarme. Varmt vann fra felles varmesentral m/ varmepumpe. Varmekabler i alle rom utenom bod. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

D / Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær 2023

Kr 1 072 521

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 4 290 084

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Avskrivninger
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold
- Tv/Internett
- Renovering
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal
- A-konto fjernvarme bolig
- Kontingent boligbyggelag
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 654

Andel Fellesgjeld pr 19.08.2025

Kr 711 595

Borettslaget

Borettslagsnavn / Organisasjonsnummer

Gauselbakken Borettslaget / 977572436

Andelsnummer

33

Om borettslaget

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

Styreleder: Thomas Lunde

Telefon: Mob.: +4741759797

E-post: brlgauselbakken@gmail.com

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365445714, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.08.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 19.08.2025: 48 225 131
Andel av saldo: 711 596
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2052)

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Frist for å melde forkjøpsrett utgikk torsdag 27.02.2025 kl 12.00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Behandlingstid 14 dager.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt men må søkes styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1231 i Stavanger kommune. Andelsnr. 33 i Gauselbakken Borettslaget med orgnr. 977572436

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

977572436/33:

19.08.2025 - Dokumentnr: 964027 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse. 28.07.2000

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Reguleringsplan ID 1550B01 - Beb. plan for Gauselbakken sør felt B1, Ikrafttredelse 04.12.1997.

Reguleringsplan ID 1550 - Gauselbakken sør,delfelt 4D, ikrafttredelse 20.05.1996.

Reguleringsplan ID 1565 - Gauselbakken Nord, ikrafttredelse 29.09.1997.

Reguleringsplan ID 849 - Kvie Nord,Kvieberget, ikrafttredelse 04.12.1978.

Kommuneplan KP 2023-2040 for Stavanger kommune, datert 28.06.2024.

Hensynsonenavn H190_1 - Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

711 595 (Andel av fellesgjeld)

4 811 595 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 821 158 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 829 058 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 831 858 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprovisjonen kr 39 900 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt oppgjørsvederlag kr. 6 900 og tilretteleggingsgebyr kr. 19 400,-. 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 alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le - Eiendomsmegler MNEF / jonas.le@aktiv.no / Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Salgsoppgavedato

03.09.2025

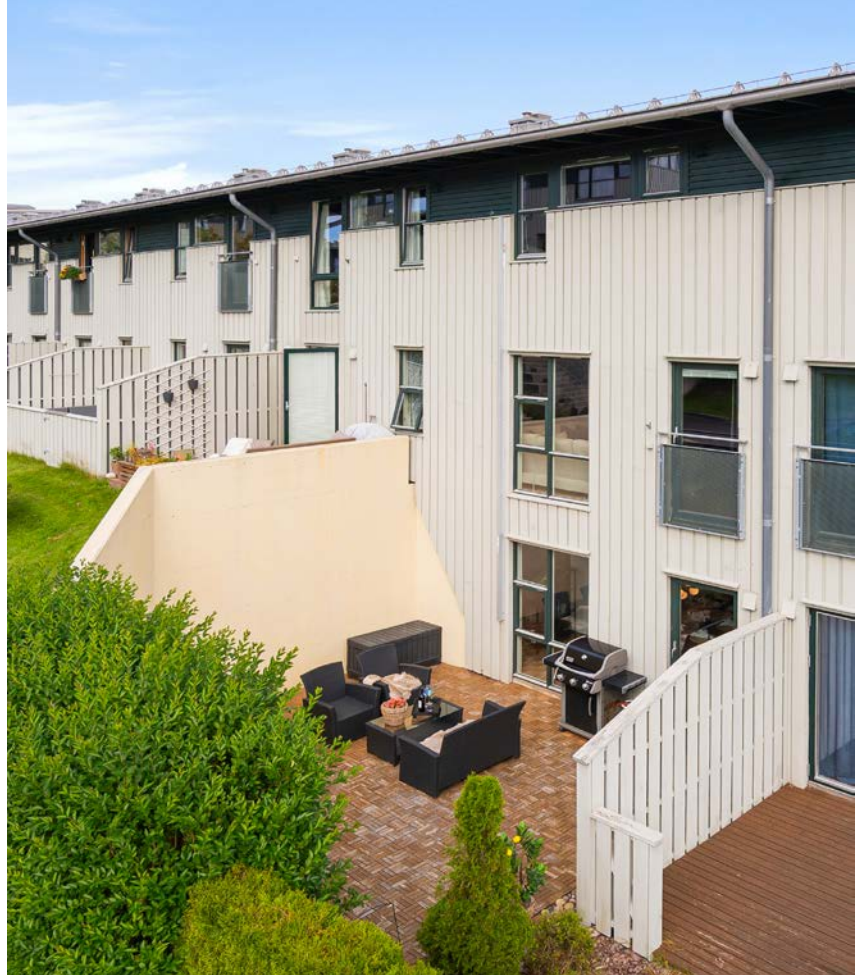
Velkommen til Kviebakken 101A

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren





Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig
terrasse.





1. etasje:
Vaskerom/entré, kjøkken, toalettrom,
og bod. på kjøkkenet.









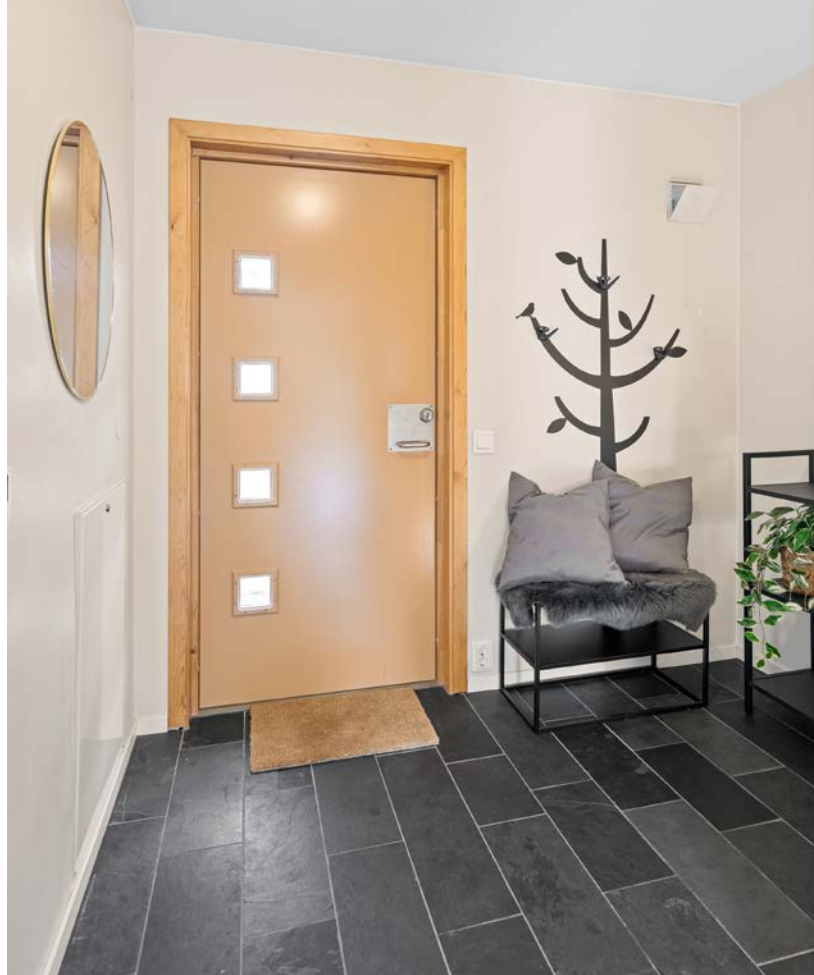


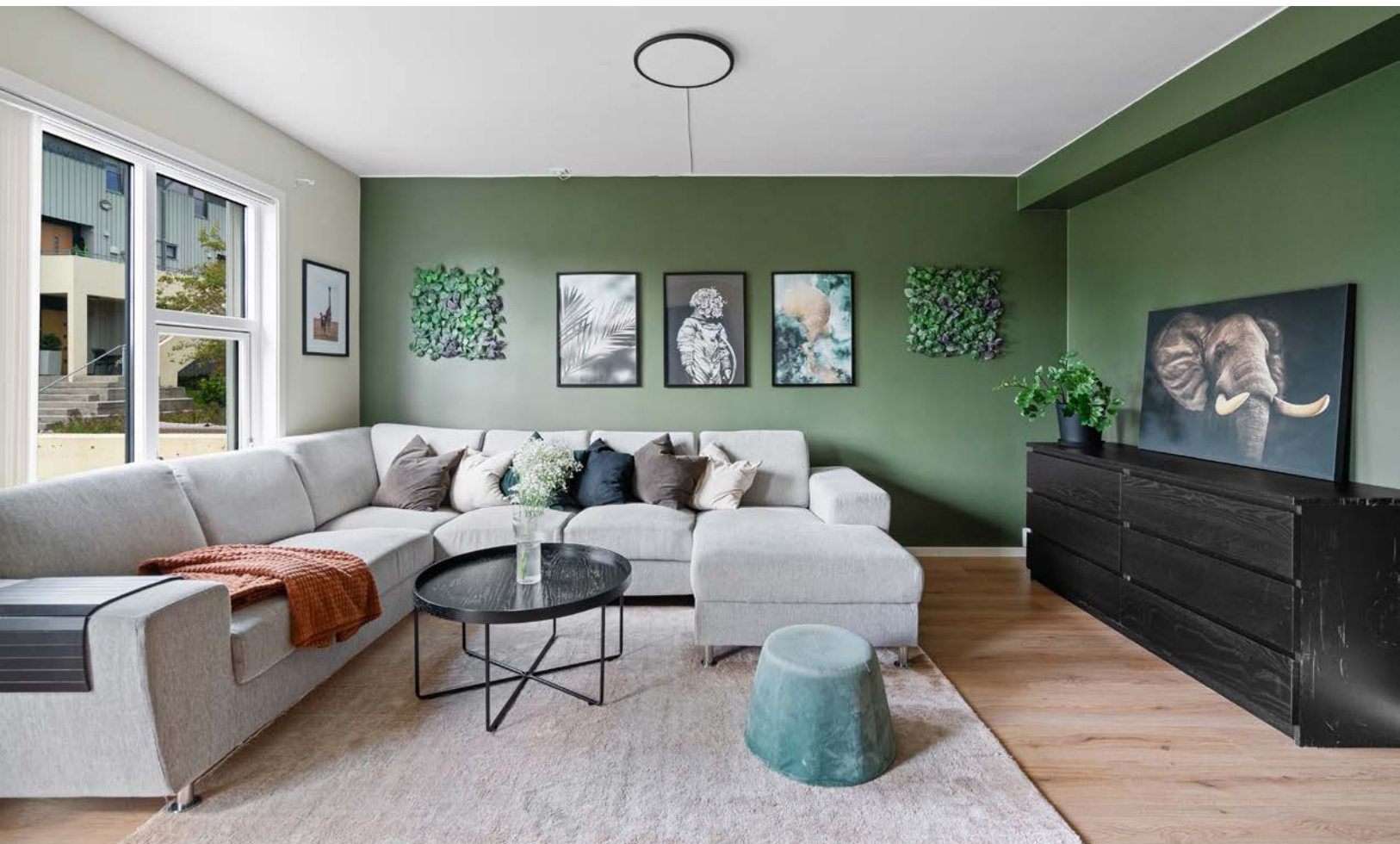
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

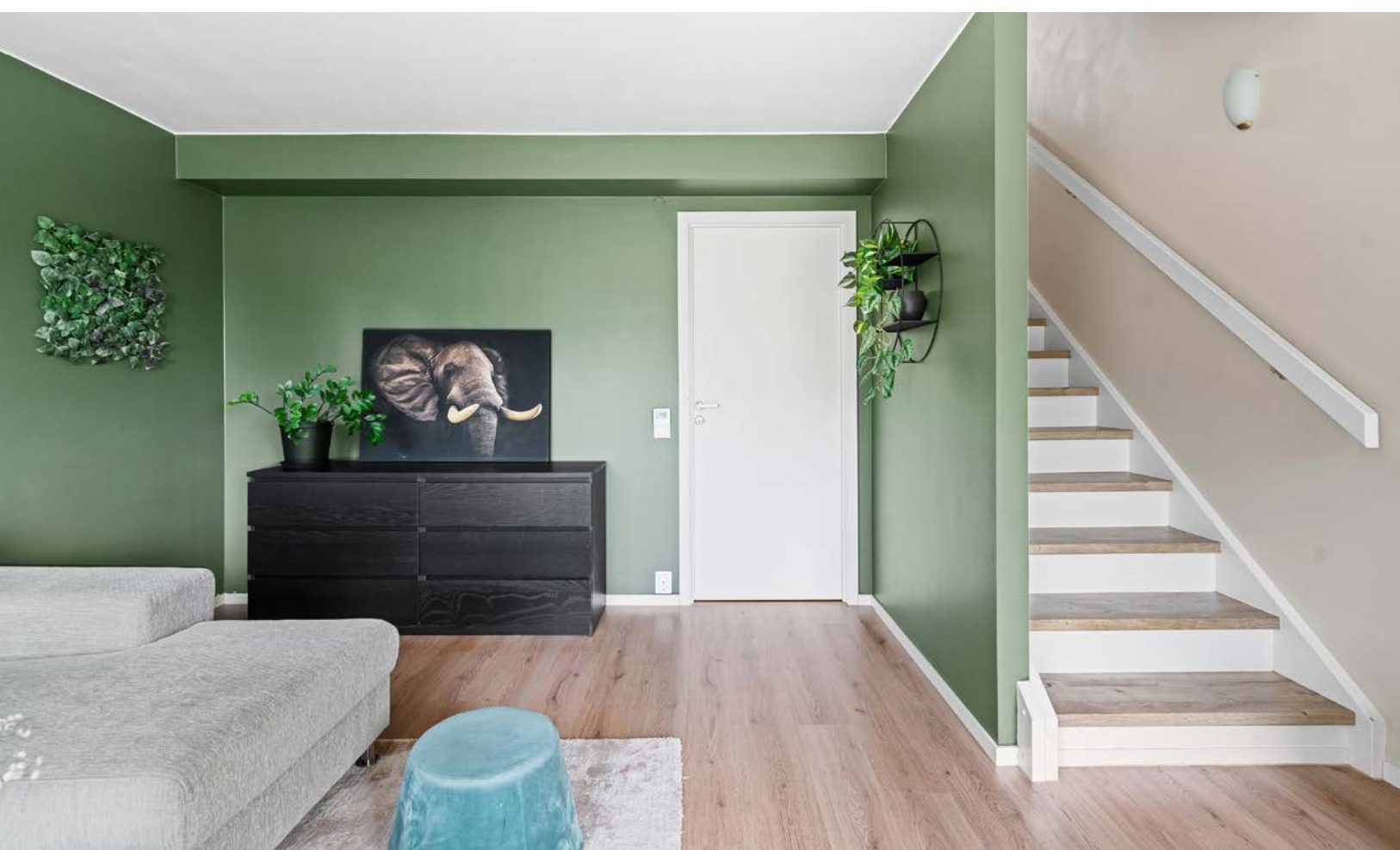
aktiv.

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

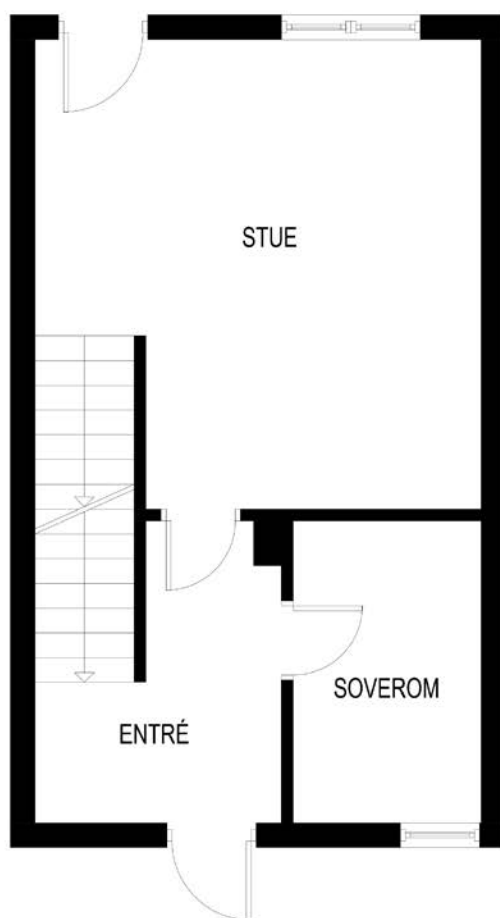
2. etasje:
Entré/gang, stue og soverom.







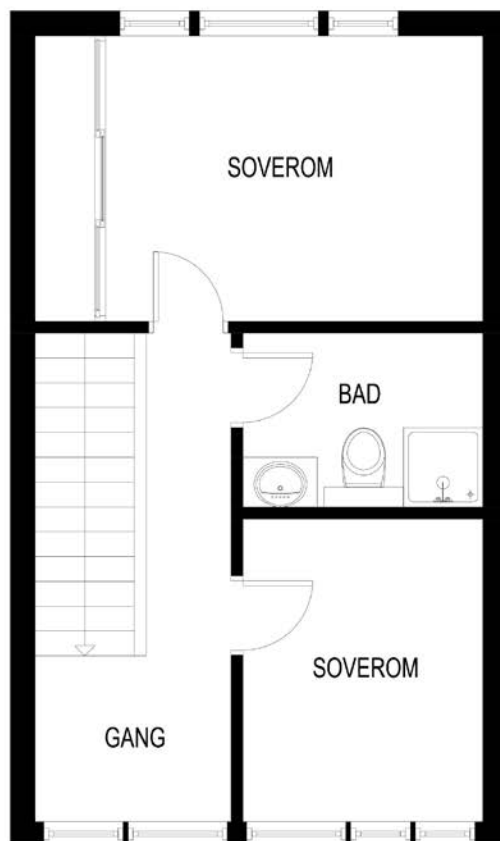




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



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

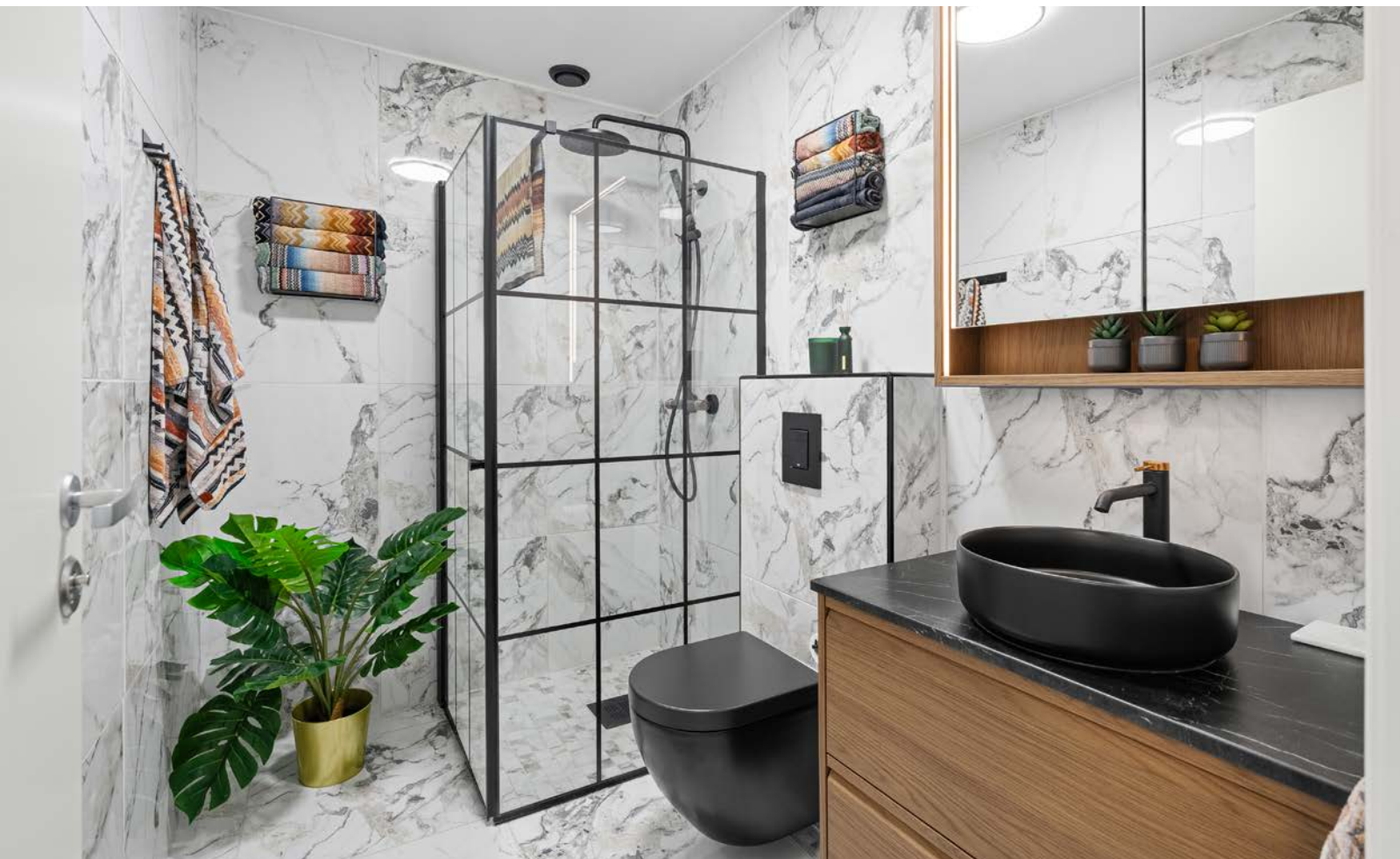
aktiv.

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



3. etasje:
Gang, 2 soverom, og bad.





Nabolagsprofil

Kviebakken 101A - Nabolaget Nådlandsberget/Gauselnuten - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gausel stasjon Linje L5	9 min 0.7 km
Gausel stasjon Linje 2, 3, 6, 67, N84	9 min 0.8 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 10.8 km

Skoler

Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1...13 min 60 elever, 3 klasser	1.1 km
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Jåttå videregående skole	24 min
Tryggheim Forus vgs	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

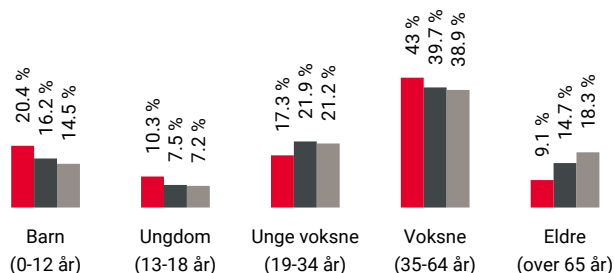
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	3 min 0.2 km
Bamsefaret barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Stavanger British Pre-School (1-5 år) 102 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Storaberget PostNord	8 min 0.6 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



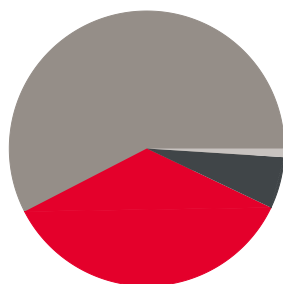
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽ Kviebakken balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Gausel skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🚴 MOVA Forus	16 min	🚶
🚴 CrossFit Centrum	16 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Tvedtsenteret

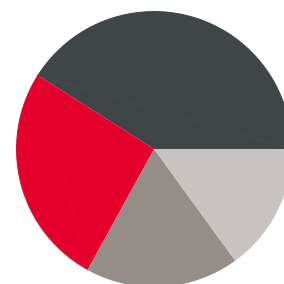
6 min 🚗



Apotek 1 Forus

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



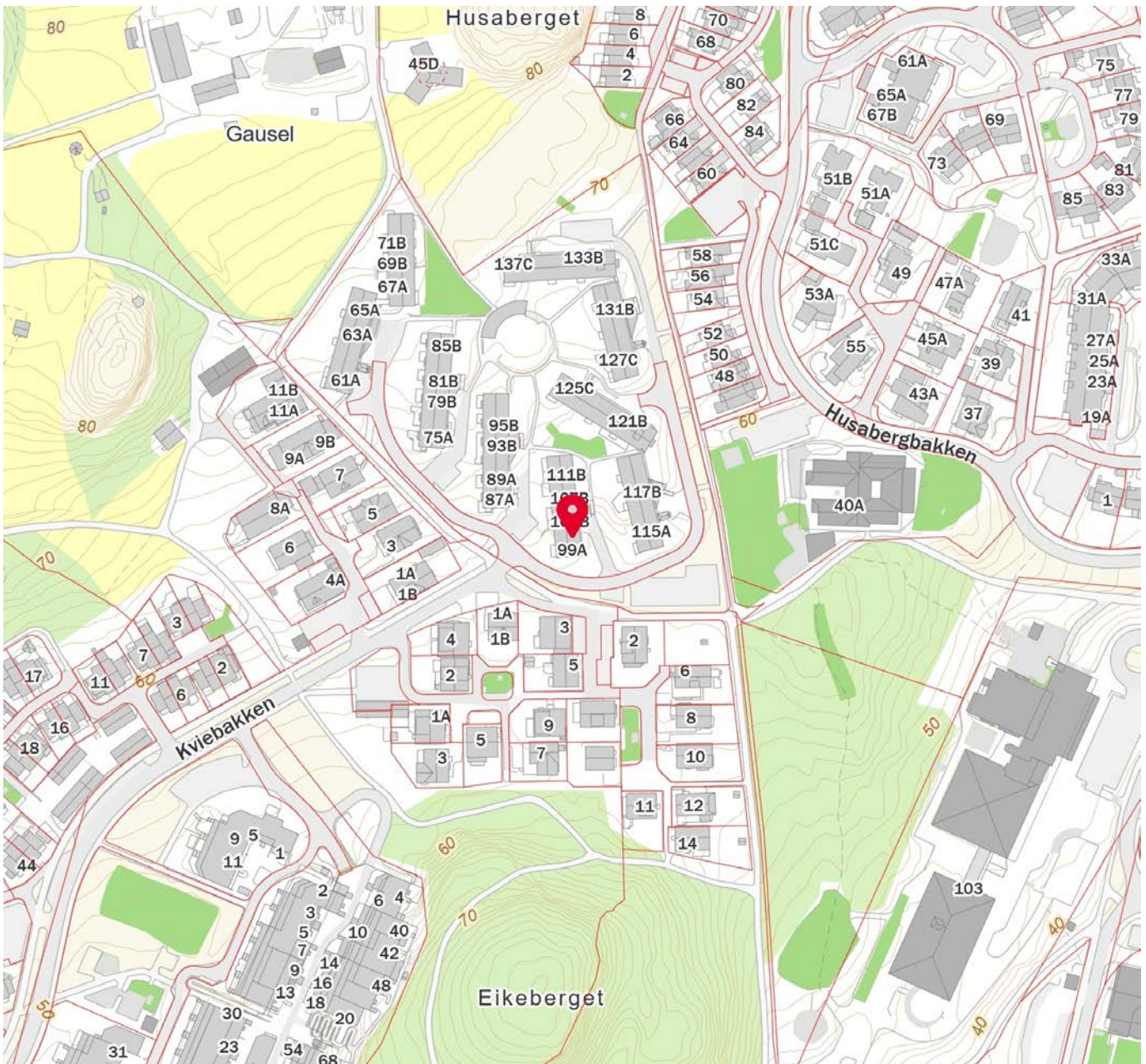
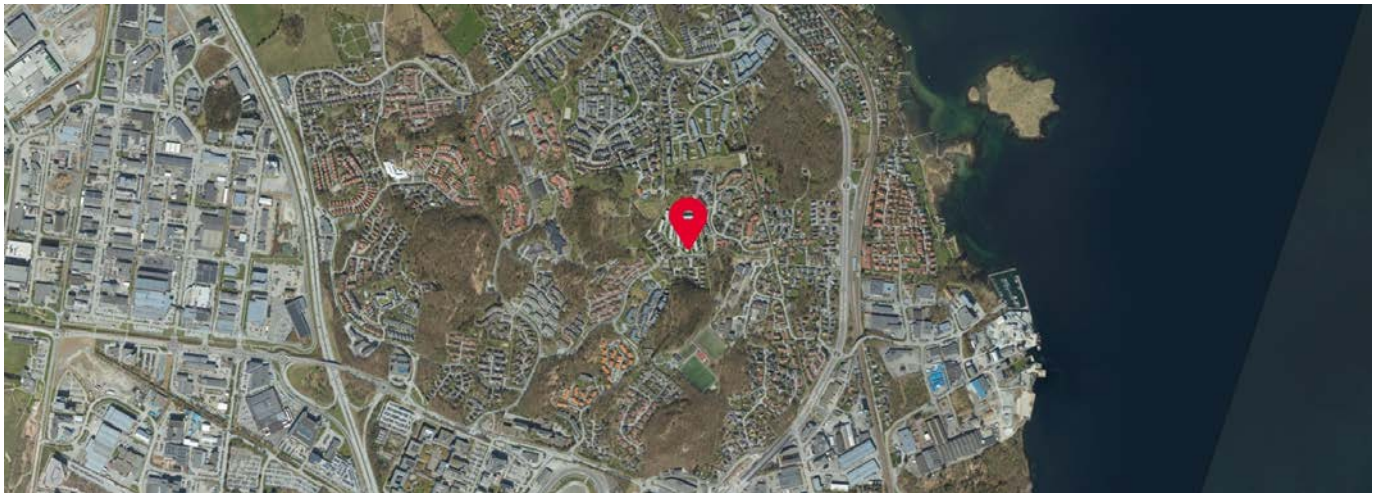
0%

43%

🔴 Nådlandsberget/Gauselnuten
🔵 Stavanger/Sandnes
🟡 Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250312	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Jørgensen	Malin Kristiansen
Gateadresse	
Kviebakken 101A	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4034
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250312

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad ble pusset i 2013, men har modernisert bad med flis på flis og ny innredning. Også vaskerom har fått nye fliser. Er utdannet rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ut alt av avløp under blokkene i 2023/2024.

Arbeid utført av

Teknisk Bureau

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har observert 2 stk i år, men etter at feller ble lagt ut har vi ikke observert flere.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har lagt fliser på bad og vaskerom selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250312

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble skiftet tak på alle bygninger i borettslaget i 2022, dette førte også til litt økning på fellesgjeld.

Arbeid utført av

Husker ikke firmanavn.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele borettslaget har midlertidig brukstillatelse fra byggeår 1999 av en eller annen grunn, men har ikke blitt påvirket av dette på noen måte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250312

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kviebakken 101 A, 4034 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 14, bnr. 1231
 Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 19998-2497

Referansenummer: GF5533

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som bygmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Rekkehus ble oppført og ferdigstilt i 2000, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av betong iflg. eier. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Boligen er en del av et borettslag.

Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.

Som oftest holder borettslaget maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Vedlikeholds avtale på egen andel i borettslaget er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, rom under terreng, yttervegger, takkonstruksjon, takteking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

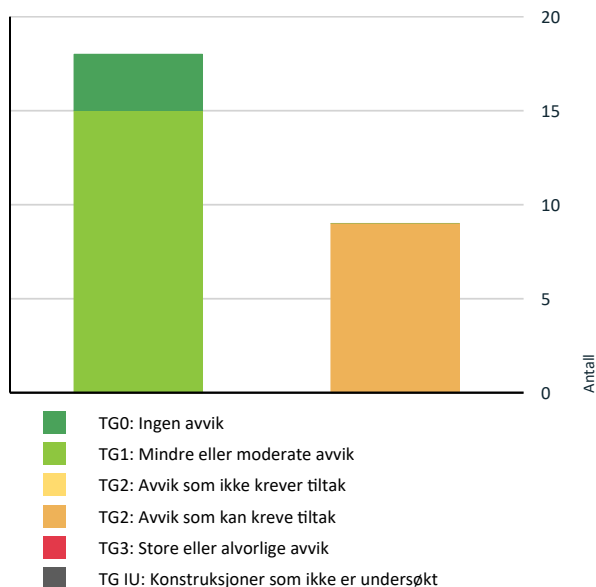
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2000). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 25 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.
Balkong dør subber ned i stuegulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Entre > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bemerkes at kombinert bruk kan medføre økt slitasje og fuktbelastning i et område med gjennomgangstrafikk. Løsningen er funksjonell, men avviker fra vanlig plassering av våtrom. 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.



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fall i dusjsone, men fallet er mindre enn anbefalt i henhold til TEK97, som er gjeldene for byggeåret.
TEK97 krever at gulv i våtrom skal ha fall mot sluk. I dusjsone skal fallet være minimum 1:50, mens øvrige deler av våtrommet skal ha fall på minimum 1:100. Videre skal membran ha oppbrett langs vegger og ved terskler slik at vann ikke kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilkobling mellom membran og sluk.
Når sluket er av eldre dato, øker risikoen for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Det er registrert noe fall i dusjsone, men mindre enn anbefalt i henhold til TEK97 (minst 1:50 i dusjsone og 1:100 i øvrige deler).



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssisterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjearvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 25 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører (2 stk) og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

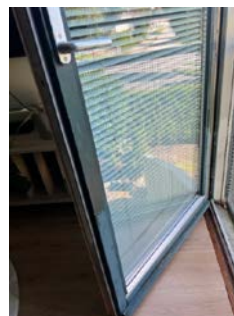
- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag. Balkong dør subber ned i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt. Balkongdør må løftes for å unngå subbing i gulv.



Balkong dør tar ned i gulv.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp mangler håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

Generell

Boligen har vaskeromsfunksjon etablert i tilknytning til entre/gang. Funksjonen er ivaretatt med opplegg for vaskemaskin. Rommet fungerer samtidig som adkomst-/trafikkareal. Det er etablert sluk i gulv samt tettesjikt som gulvbelegg. Ventilasjon er mekanisk.

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Gulvet har fall mot sluk.

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at kombinert bruk kan medføre økt slitasje og fuktbelastning i et område med gjennomgangstrafikk. Løsningen er funksjonell, men avviker fra vanlig plassering av våtrom. 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Kontroll og eventuelt oppgradering av tettesjikt og slukløsning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Etablere tydelig soneinndeling mellom våtsone og gangareal, f.eks. med oppkant, terskel eller annet tiltak.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt risiko for vannskader og fuktrelaterte skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Forkortet levetid på overflater og bygningsdeler i entre/gang.
Mulig påvirkning på innelima dersom fukt ikke håndteres tilfredsstillende.



Sluk.

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > VASKEROM/ENTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nisje v/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling mot våtsone.

3 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.

Badet er opprinnelig fra 2000, oppført med smøremembran fra byggeåret. Senere er det lagt nytt lag med fliser oppå eksisterende fliser uten ny membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av verken opprinnelig arbeid eller senere oppgradering.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemmed med klemring og fra byggeår.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

3 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fall i dusjsone, men fallet er mindre enn anbefalt i henhold til TEK97, som er gjeldene for byggeåret. TEK97 krever at gulv i våtrom skal ha fall mot sluk. I dusjsone skal fallet være minimum 1:50, mens øvrige deler av våtrommet skal ha fall på minimum 1:100. Videre skal membran ha oppbrett langs vegger og ved terskler slik at vann ikke kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Full rehabilitering bør påregnes innen kort tid med nytt tettesjikt og korrekt fallforhold i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Risiko for stående vann i dusjsone og høy sannsynlighet for vanninntrengning i konstruksjoner, med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilkobling mellom membran og sluk.

Når sluket er av eldre dato, øker risikoen for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Det er registrert noe fall i dusjsone, men mindre enn anbefalt i henhold til TEK97 (minst 1:50 i dusjsone og 1:100 i øvrige deler).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Full rehabilitering av badet bør påregnes innen kort tid, inkludert vurdering av utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt med korrekt fallforhold.

Oppbrett ved terskler og vegger bør kontrolleres og utbedres ved rehabilitering.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Høy risiko for lekkasje ved sluktilkobling og i overgang mellom gulv og vegg.

Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.



Sluk

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggings sisterner. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått. Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen. Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.



Ingen synlig lekkasje varsler under toalett.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant. Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag. Avtrekk er mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leilighet i bygning er tilknyttet fjernvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming.

TC 2 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.

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende el kontroll de siste 5-10 årene.

TC 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	35	5		40	24
2 Etasje	36			36	
3 Etasje	36			36	
SUM	107	5			24
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom/Entre, Bod	Bod (i parkerings anlegg)	
2 Etasje	Stue, Soverom, Entré/gang		
3 Etasje	2 Soverom, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Daniel Jørgensen/Ikke tilstede	Kunde
	Daniel Jørgensen/Ikke tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1231		0	17022.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kviebakken 101 A

Hjemmelshaver

Gauselbakken Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GAUSELBAKKEN BORETTSLAGET	977572436			Jørgensen Daniel, Kristiansen Malin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2025	Mottatt 21.08.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Mottatt 21.08.2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.01.1998	Mottatt 21.08.2025	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF5533>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 19.08.25 Side 1 av 2

Borettslaget Gauselbakken	V³ r ref.:	189/33
Kviebakken 101 A	Type:	Borettslag
4034 STAVANGER	Eiere:	Daniel J ȳrgensen, Malin Kristiansen
Organisasjonsnr: 977 572 436	Andelsnr:	33

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 654

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	8 304
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25)	0
M³ ler:	Vann 189 type - 41: 1895002V1 (41 - 39)	42
	Strȳm 189 -type 40: 1895002S1 (40 - 39)	158
	Gulvvarme 189 - type 39: 1895002G1 (39 - 39)	150

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	711 595	Gjeld siste ³ rsoppg.:	725 764
Klient ajourf. l³ n:	48 225 130,75	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	48 618 892

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16365445714, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.08.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 19.08.2025: 48 225 131

Andel av saldo: 711 596

Fȳrste termin/fȳrste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2052)

4: Sȳrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas Lunde

Adresse: Kviebakken 117 B

Postnr/-sted: 4034 STAVANGER

Telefon: Mob.: +4741759797

E-post: brlgauselbakken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	725 764	Andre inntekter:	1 582
Annen formue:	32 080	Utgifter:	40 484		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	505 000
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	33

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1999

G³ rds/bruksnr: 14/1231

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562722
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.1999	Fȳrste innflytting:	13.06.2000
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Egen varmesentral

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 19.08.25 Side 2 av 2

Borettslaget Gauselbakken	V³ r ref.:	189/33
Kviebakken 101 A	Type:	Borettslag
4034 STAVANGER	Eiere:	Daniel J �rgensen, Malin Kristiansen
Organisasjonsnr: 977 572 436		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	4	BRA-I	112
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms Type F	P-rom	112
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storb�				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Blokkbebyggelse, 9 bygninger. 6 av blokkene har adkomst via heis. Adkomst via svalgang. 69 andeler totalt.
- Parkeringsplass i underetasjen. Alle boliger har vannbåren gulvvarme. Varmt vann fra felles varmesentral m/ varmepumpe. 3 stk m³ lære leses av årlig og avregnes.
- Alle leiligheter har bod i garasjen.
- Lading av elbil er mulig i egen ladestasjon. P.t. begrenset tilgang. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinjer.
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt-m³ sj kes.
- Vaktmester:
- Vedlikehold av grøntanlegg, Avtale om rengjøring av heiser.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Borettslaget har  tt dispensasjon fra kravet om innstallering av AMS-m³ lære og vil derfor fortsatt ha fellesm³ lt strøm med m³ nedlig -konto betaling og årlig avregning.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k pper ved eierskifter. K pper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Gauselbakken mandag 24.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Thomas Lunde ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:

David Ersdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 27 andeler som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 23
Antall mot: 2
Antall blankt: 1

Total antall stemmer: 26

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 95 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedteksendring

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 20
Antall blankt: 5
Antall mot: 0

Total antall stemmer: 25

Vedtak:

Oppdatering av borettslagets vedtekter, ble vedtatt.

6. Måking av snø (Siw Berg - 77A)

Forslag til vedtak var: Inngå en avtale med et firma som kan ta oppgaven med å fjerne snø og strø med salt/sand.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 4
Antall mot: 19
Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 25

Vedtak:

Forslaget fikk ikke flertall, og ble dermed ikke vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

David Ersdal ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Merethe Waka og Jill Rita Vatnamot Amble utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Thomas Lunde ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Thomas Lunde - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Astrid Nårstad - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: David Ersdal - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Barbara Katharina Mang - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Annette Hovrind - valgt for 1 år i 2025

Stavanger, 28.03.2025

Protokoll for Borettslaget Gauselbakken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Thomas Lunde (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	David Ersdal (sign.)	31.03.2025

Borettslaget Gauselbakken



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Gauselbakken.

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

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

Det avholdes fysisk beboermøte 24. mars 19:30 på "Speiderbasen" (Keramikkveien 45D, 4032 Stavanger) ved fritidsgården.

Praktisk informasjon:

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

Høringsperioden starter mandag 24. mars klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 26. mars klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 26. mars klokken 14.00 og avsluttes fredag 28. mars klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

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

Mandag 24.03.2025, kl. 19:30

Digitalt via Min Side

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedteksendring

6 Måking av snø (Siw Berg - 77A)

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Gauselbakken

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Forslag til vedtak: David Ersdal (61C) velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter generalforsamlingen er ferdig.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Fastsetting av godtgjørelse til styret med en ramme på 95.000,-. Dette utgjør en kostand på kr 1.376,81 per andelseier i året.

Vi har innhentet informasjon og anbefaling fra BATE 5. mars 2025:

BATE har en anbefaling på at godtgjørelse til styret bør ligge et sted mellom 1.500,- og 2.500,- per andel som totalt for oss utgjør en beløp mellom 103.500,00 og 172.500,00.

Foreslått beløp er 123,19 per andel under anbefalt minstebeløp fra BATE.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 95.000,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 95.000,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedteksendring

Styret har bestilt en oppdatering av borettslagets vedtekter av advokat (inkludert i vår forsikring).

Dette er utført for å sikre at våre vedtekter er oppdatert og i henhold til lovbestemmelser i borettslagsloven, samt tydeliggjøring presisering rundt innglassing av balkong, utvidet uteområde og presisering rundt ansvaret for egenandel i forsikringsaker hvor borettslagets forsikring benyttes.

Endringene i vedtektene må vedtas med 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Oppdatering av borettslagets vedtekter blir godkjent.

Styrets innstilling: Vi anbefaler at justerte vedtekter godkjennes.

6. Måking av snø (Siw Berg - 77A)

Når snøen kommer om vinteren og legger seg på vei//oppkjørsel.
Få måket vekk snøen på vei/oppkjørsel og få strø med salt/sand.

Forslag til vedtak: Inngå en avtale med et firma som kan ta oppgaven med å fjerne snø og strø med salt/sand.

Styrets innstilling: **Styret anbefaler at en stemmer nei til forslaget.**

Forslaget har vært diskutert i flere år på beboer møter og generalforsamlinger.

Hver gang vi legger frem kostnader rundt tiltakene og økning i fellesutgifter (leie) så har det ikke blitt flertall. Vi bor heller ikke i et veldig utsatt område hvor dette ofte er et problem, og de få dagene i året dette skjer kan vi nok håndtere dette selv uten for store ulemper.

Det er kommunens ansvar å måke opp bakkene, men vi er avhengig av at andelseiere blir med på å måke og strø inn til garasjene, trapper og oppganger.

Styret har som resultat fra tidligere diskusjoner satt ut både sand og salt i blå dunk i hver garasje til disposisjon for andelseiere.

Styret har *ikke* tatt høyde for en slik avtale i fremlagt budsjett for 2025/26.

Kostnad:

Vi antar at det tar ca. 4 timer å måke vårt område med det utstyret BATE har.

Det er ikke noen garanti på responstid eller når det snør :-)

Om dette skjer en søndag i desember klokken 16:00 hvor det har kommet veldig mye snø.

Dette vil da koste oss kr **25.645,00** for en utkalling på det nesten dyreste tidspunkt.

Hvis vi antar at vi ønsker brøyting 3 ganger i året blir estimert kostnad på ca. 60-70.000.

Legger med priser fra BATE rundt snøbrøyting og salting:

Normal arbeidstid (kl. 7-15): 1600 kr

Kl. 15-19: 2006,25 kr | Kl. 19-07: 2680,63 kr | Offentlige

høytidsdager: 5361,25 kr

Hasteoppdrag (utrykning utenom ordinære arbeidstid, reaksjonstid 1-2 timer):

- Vanlig ukedag mellom kl. 19-07: 2500 kr + minimum 2 timer

- Vanlig ukedag mellom kl. 15-20: 3750 kr + minimum 2 timer
- Helg kl. 15-21: 3750 kr + minimum 2 timer
- Helg kl. 15-22: 4200 kr + minimum 2 timer
- Offentlige høytidsdager: 6000 kr + minimum 2 timer

Reaksjonstid oppgis å være 1-2 timer, men det er ikke en garanti. Vi vet alle at når det er kaos, så kommer dette an på kapasitet og antall kunder.

Flertallet bestemmer!

Om det blir flertall for forslaget, så vil styret inngå en avtale med BATE vaktmester - Brøyting.

Selv om vi inngår en avtale, så vil ikke dette gi en garanti på responstid. Vi styrer dessverre heller ikke hvor ofte en må tilkalle brøyting i året med tanke på utgifter som da må dekkes inn.

7. Valg

I år skal det velges følgende:

- 1 styremedlem (2 år)
- 2 varamedlemmer (1 år)
- 2 medlemmer til valgkomite (1 år)
- 1 delegert til Bate sin generalforsamling (1 år)

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

David Ersdal | 61C | 2 år

Forslag til vedtak: David Ersdal | 61C | 2 år (gjenvalg)

Styrets innstilling: David Ersdal | 61C | 2 år (gjenvalg)

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem #1: Barbara Katharina Mang | 135B | 1 år

Varamedlem #2: Annette Hovrind | 115B | 1 år

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

Varamedlem #2: Annette Hovrind | 115B | Gjenvalg

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

Varamedlem #2: Annette Hovrind | 115B | Gjenvalg

7.3 Valg av valgkomité

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

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

Forslag til vedtak: 1. Merethe Waka | 63C | Gjenvalg

2. Jill Rita Vatnamot Amble | 73B | Gjenvalg

Styrets innstilling: 1. Merethe Waka | 63C | Gjenvalg

2. Jill Rita Vatnamot Amble | 73B | Gjenvalg

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Valg av delegert (representant) til Bates generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styreleder Thomas Lunde velges som delegert til Bates generalforsamling

Styrets innstilling: Styreleder velges som delegert til Bates generalforsamling

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		6 357 876	6 113 424	6 675 740
Lading el-bil		23 369	15 805	0
Sum Inntekter		6 381 245	6 129 229	6 675 740
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	232 249	246 362	248 550
Avskrivninger	6	40 128	79 222	0
Forretningsførerhonorar		144 300	137 688	151 800
Tilleggstjenester forretningsfører		114 043	108 611	89 200
Revisjonshonorar	2	9 905	14 911	18 000
Vaktmestertjenester		350	0	0
Drift og vedlikehold	3	1 195 893	2 025 117	1 934 201
TV og/eller internett		327 612	310 543	372 000
Renovering	4	0	320 344	0
Forsikringer		260 547	242 247	350 100
Kommunale avgifter		813 660	822 314	954 000
Energi/strøm		531 391	609 305	600 000
Kontingent Boligbyggelag		20 700	20 700	24 200
Administrasjonskostnader		7 591	6 382	4 000
Sum kostnader		3 698 369	4 943 746	4 746 051
Driftsresultat		2 682 876	1 185 483	1 929 689
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		105 984	131 795	100 000
Rentekostnader		2 711 977	2 257 772	2 555 000
Netto finanskostnader		2 605 993	2 125 976	2 455 000
Resultat	5	76 883	-940 494	-525 311

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	5 032 505	5 032 505
Bygninger	6	81 558 240	81 558 240
Andre driftsmidler	6	81 291	121 419
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		86 672 036	86 712 165
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		121 993	76 757
Forskuddsbetalte kostnader		342 931	254 186
Forskuddsbetalt strøm		236 565	281 750
Andre fordringer		0	15 171
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 278 428	3 114 014
Sum omløpsmidler		2 979 917	3 741 879
SUM EIENDELER		89 651 954	90 454 043

189 Borettslaget Gauselbakken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital		6 194 516	6 117 633
Sum egenkapital	7	6 201 416	6 124 533
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	8	48 618 893	49 367 046
Borettsinnskudd		33 890 000	33 890 000
Sum langsiktig gjeld		82 508 893	83 257 046
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 513	30 748
Innbetalt str³m		54 033	49 934
Leverand³rgjeld		662 018	797 268
Skyldig off. avgifter		5 297	7 227
P³ l³pt l³nn, honorarer og feriepenger		10 649	9 180
P³ l³pne renter		29 437	28 619
Annen kortsiktig gjeld		171 698	149 489
Sum kortsiktig gjeld		941 645	1 072 464
Sum gjeld		83 450 537	84 329 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 651 954	90 454 043

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Thomas Lunde
Styreleder

Astrid N³ rstad
Styremedlem

David Ersdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir ³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ v³re forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres ³pende under driftskostnader, mens ³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse ³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ³rt i regnskapet ³lger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i s³nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler ³lger ³lgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	115 049	130 918
Styrehonorar	88 500	85 000
Arbeidsgiveravgift	28 700	30 444
Sum personalkostnader	232 249	246 362

Boligselskapet har to deltidsansatte. ³ grunn av stillingenes størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	658 226	1 568 450
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	266 813	261 342
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 959	13 374
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	230 778	159 826
6900 Elektronisk kommunikasjon	25 116	22 126
Sum	1 195 893	2 025 117

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppgradering av lekeplass	0	320 344
Sum	0	320 344

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	76 883	-940 494
Avdrag på lån	-748 153	-825 982
Tilbakeføring av avskrivning	40 128	79 222
Endring disponible midler	-631 142	-1 687 254
Omløpsmidler	2 979 917	3 741 879
Kortsiktig gjeld	941 645	1 072 464
Disponible midler	2 038 272	2 669 414

Note 6 - Varige driftsmidler

	Huskestativ	El-bil ladeanlegg	El-bil ladeanlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 739	270 969	260 625	81 558 240	5 032 505
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 739	270 969	260 625	81 558 240	5 032 505
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 739	189 678	260 625	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	81 291	0	81 558 240	5 032 505
i rets avskrivninger :	0	27 097	13 031	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2019	2000	2000
Antatt levetid i år :	3	10	5		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	6 900	0	6 900
Egenkapital	6 194 516	76 883	6 117 633
Sum Egenkapital	6 201 416	76 883	6 124 533

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16365445714
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2052
Opprinnelig l ³ nebeløp:	50 800 000
L ³ nesaldo 01.01:	49 367 046
Avdrag i perioden:	748 153
L ³ nesaldo 31.12:	48 618 893
Saldo 5 ³ r frem i tid:	44 192 943

Pantstillelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 82 508 893 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 86 672 036.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Gauselbakken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Gauselbakken

Styreleder	Thomas Lunde (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	David Ersdal (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Astrid Nårstad (sign.)	24.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gauselbakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: ED713-UGZVT-NHN6K-ICDTU-0BYTL-H4QU



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 13:56:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ED713-UGZVT-NHN6K-ICDTU-08YTL-LH4QU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Gauselbakken

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Thomas Lunde

Styremedlem, David Ersdal

Styremedlem, Astrid Nårstad

Varamedlem, Annette Hovrind

Varamedlem, Barbara Katharina Mang

Styrets arbeid i perioden

Årets generalforsamling blir digital!

Digital gjennomføring utføres i perioden 24. - 28. mars 2025.

Det blir avholdt **fysisk beboermøte 24. mars 19:30** på "Speiderbasen" (Keramikkveien 45D, 4032 Stavanger) ved fritidsgården.

Møtevirksomhet:

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 82 protokollførte saker i perioden.

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

Utllysning av forkjøpsrett:

I løpet av 2024 er det kommet 5 nye naboer.

Arrangementer:

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

HMS-arbeid:

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

PS! Den enkelte andelseier er ansvarlig for å:

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

Vi forventer at alle holder det rent og pent rundt sin leilighet og i garasjene.

Dette er et enkelt men viktig HMS tiltak som alle beboere kan bidra med, og det koster ingenting!

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Jevnlig utbytting av dårlige ytterdører og vinduer (vedlikehold).
- EL-Bil avtale med Aneo Mobility.
Mye arbeid er lagt ned her, men måtte dessverre til kansellere kontrakt p.g.a. for stor kostnad.
Vi fortsetter med slik vi alltid har hatt det - Zaptec Pro - med årlig avregning.
- Sett på ulike tiltak rundt utfordringene vi har med parkering (barnehagen m.m.).
Det er besluttet å inngå en avtale med Rogaland Parkering (mer informasjon kommer).
- Jobbet med BATE rundt midlertidig brukstillatelse.
Nye brannstiger montert, brannetting av rør m.m. Arbeidet fortsetter i 2025.
- Påfylling av salt og "strø sand" som står i hver garasje for vinteren.
- Erstattet alle lysrør til led i alle garasjer og tekniske rom.
- Deltatt på info møte med Rogaland brann og redning IKS.
- Etter lyn og torden erstattet PC (varmesentral) og styremekanisme for utelys.
- Inngå service avtale for garasjeporter (GAPO), samt gjennomføring av service.
- Befaring og sett på "energi service" fra Lyse, og om dette kan være noe for oss.
- Gjennomført 1 års befaring med JJS (tak-prosjekt, nye tak).
- Avtale rundt vedlikehold av rottesperrer og sandfangkummer.
- Ny markering av p-plasser ved blokk 9 (utendørs).
Det er et ønske om å merke flere p-plasser, også i garasjer.
Men, det har dessverre ikke latt seg utført på dugnad da det ikke er nok oppmøte.
- Befaring med BATE i forbindelse med vedlikeholdsplan.
- Forespørsel fra ICE om å installere 5G antenne på trappetårn ved blokk 1.
Vi endte opp med å si nei. Hovedgrunnen til dette er at vi følte at den økonomiske kompensasjonen ikke veide nok opp mot ulempene ved å si ja til dette.

Informasjon og varsling:

Styret benytter aktivt BATE portalen for informasjons deling.
Det er den enkelte beboer / andelseier å sørge for å holde seg oppdatert.
Sjekk gjerne at du ikke har sagt nei (reservasjon) til varsling i portalen, da vil du dessverre ikke motta informasjon som styret publiserer. Er det viktig informasjon benytter vi gjerne sms og/eller e-post for å sikre at informasjon kommer frem til den det gjelder.

Styrets planer fremover

For 2025 har følgende aktiviteter høy prioritet:

1. **Vedlikehold - Fasade**
 - Kontinuerlig bytting av dårlige ytterdører og vinduer.
 - Gjennomgang og bytte av dårlig utvendig kledning på bygninger.
 - Implementere noen tiltak rundt fuglereir problematikk på store "dragere".
2. **Vedlikehold - Betongkonstruksjon**
Sørge for fagkyndig utsjekk av sprekker i betongkonstruksjon.
Inngått rammeavtale med Chem-Con.
3. **TV og Internett**
Inngå ny avtale for TV og Internett tjenester (eksisterende avtale utgår mai 2025).
4. **Modernisering av heis i blokk 6/7**
På grunn av for mange driftsavbrudd, vil vi nå modernisere den siste heisen.
5. **Parkering**
Iverksette avtale med Rogaland Parkering.
Informasjon rundt dette vil bli gitt i portalen! Her bør du følge med for å unngå bot :-)
6. **Midlertidig brukstillatelse?**
Vi jobber videre med BATE rundt midlertidig brukstillatelse, og følger med på at dette ikke får økonomisk konsekvens for oss.

7. **Vinter**

Påfylling av salt og "strø sand" som står i hver garasje.

8. **Vedtekter - 5. Vedlikehold**

Gjennomgang av borettslagets vedtekter med fokus på 5. Vedlikehold

Her ønsker vi en gjennomgang av advokater for å få oppdatert / justert våre vedtekter til å understøtte nye lover og regler (koster ikke noe, er en del av vår forsikrings avtale).

Dette gjøres for å unngå "tvister", og at en har mest mulig klare og tydelige vedtekter.

Dette er en egen sak til årets generalforsamling.

9. **Blomstereng**

Det vil bli et prøveprosjekt på definert område rundt 127A (blokk 8) hvor det vil komme blomstereng. Når vi får erfaring fra dette prosjektet, så kan vi vurdere evt. utvidelse til andre områder. Initiativtaker og ansvarlig for prøveprosjektet er 127A.

10. **Dugnad**

Tilrettelegge og gjennomføre 1-2 dugnader.

11. **Vedlikeholdsplan**

Gjennomføre befaring i forbindelse med vedlikeholdsplan - BATE.

12. **Uteområde - oppgradering**

Innhente anbud for oppgradering av fellesområdene / uteområdene våre.

Dette kommer utenom vanlig "plenklipp" som vi allerede har avtale på.

Grunnen til dette er at det viser seg å være en for stor jobb for vanlig dugnad.

13. **Husleie / felleskostnad**

F.o.m mars 2025 blir det 5% økning i felleskostnader (husleie).

Vi fastholder på prinsippet at når investering på tjenester og for å få et budsjett i

forsvarlig balanse. Varsel og informasjon om dette ble gitt 14.12.24.

14. **Utvide lån**

Borettslagets lån vil bli utvidet med ca. 1,5-2MNOK ila 2025 (heis og kledning).

Dette vil ikke få negativ effekt på husleie / felleskostnad.

Vi fastholder på prinsippet at når investering har lengre levetid en 5 år, skal dette i hovedsak finansieres via lån og ikke dekkes inn ved ytterligere økt husleie.

Oversikt over avtaler som videreføres, utgår eller ny avtale:

- Trygge Lekeplasser | Årlig lekeplasskontroll.
- Teknisk Bureau (TB) | Elektro, rør, varme og ventilasjon, varmesentralen.
- Rønning Elektro | Elektro og El-bil Zaptec løsning.
- BATE bolig / vaktmester | Tømrer / fasade.
- Rentokil | Skadedyrbekjempelse.
- Lyse Marked (Altibox) | TV & Internett (fornyelse med 2 års avtale).
- Lyse Marked | Strøm.
- TK Elevator AS | Vedlikehold heis.
- Heiskontrollen AS | Årlig heiskontroll.
- NOHA | Vedlikehold av brannslanger i garasjene.
- Telenor | Alarmer heis.
- Landskapsentreprenørene AS | Vedlikehold uteområdene.
- Vann Avløp & Vedlikehold AS | Vedlikehold rottesperrer og sandfangkummer.
- Rogaland Parkering | Overholde (ny 2025)
- Franzefoss Gjenvinning | Kontainer v/dugnad.
- Chem-Con (Fasadegruppen) | Vedlikehold av utvendige overflater / fasader (ny 2025).
- IF Forsikring
- BATE Forretningsfører
- BATE HMS
- BATE Vedlikeholdsplan
- BL Gauselbakken | Vaktmester / bossrom (Sander).
- BL Gauselbakken | Vasking heis (Amalie).

Forsikringsavtale

Borettslaget har forsikring i **IF Skadeforsikring** med polisenummer: **SP562722**.

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

Blir du rammet av en plutselig vannlekkasje (sprukket rør), så er det ikke første prioritet å kontakte styret! Få stoppet lekkasjen og begrense skadeomfanget!
Viktig at du kontakter forsikringsselskapet (IF) da de har veldig god oversikt og rutiner (prioritering) på å få fagfolk ut raskest mulig.
Den enkelte andelseier har plikt til å utføre tiltak som begrenser skadeomfanget raskest mulig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Vedtekter

for **B/L Gauselbakken**, org.nr.: 977 572 436, tilknyttet Bate Boligbyggelag
Vedtatt på generalforsamling den 6. april 2005, endret 24.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har kommunen og andre juridiske personer rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamling før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. For innglassing av balkong/terrasse, se punkt 4-2.
- (6) Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med etableringen av tiltak som i femte ledd, og er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Andelseier er

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

- (7) Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak for tiltak som i femte ledd. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.
- (8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Særlig om innglassing av balkong/terrasse

- (1) En andelseier kan med samtykke fra styret etablere hel innglassing av balkong/terrasse. Styret setter retningslinjer for etablering av slik innglassing. Etter å ha fått samtykke fra styret, må andelseier selv sørge for tilstrekkelig godkjenning fra kommunen før arbeidet med etablering av innglassing påbegynnes.
- (2) Andelseier bærer selv alle kostnader ved etablering av innglassing, og er også ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til oppfyllelse av brannkrav som følge av tiltaket.
- (3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.
- (4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etablering av innglassing. Andelseier må også dekke eventuelle merkostnader som knytter seg til innglassingen i forbindelse med annet vedlikehold av fasade/bygningskropp, inkludert kostnader forbundet med de- og remontering.
- (5) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av innglassingen. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på innglassingen, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

4-3 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året, krever godkjenning fra styret.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Ladepunkt for el-bil

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

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere i kjelleren.

- (5) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av felles el-bil infrastruktur.
- (6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Om det er flere kandidater til varamedlemsvervet, skal styrets sammensetting bestå av 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

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

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

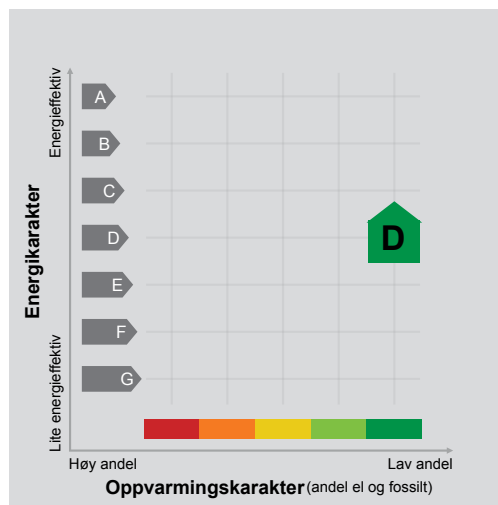
13. Elektronisk kommunikasjon

- (1) Det benyttes elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.
- (2) Styret har e-post adresse: *brlgauselbakken@gmail.com*
- (3) Alle andelseierne er ansvarlig for å oppdatere styret på sin epost-adresse (kontakt informasjon) og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon / informasjon i borettslaget.
- (4) Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

ENERGIATTEST



Adresse	Kviebakken 101A
Postnummer	4034
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4811674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162841
Dato	01.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	14.08.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	1231	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kviebakken 101A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Adresse: Kviebakken 101A, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1231/0/0
Dato: 2025-08-14
Målestokk: 1:2,000



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kviebakken 101A, 4034 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/1231/0/0

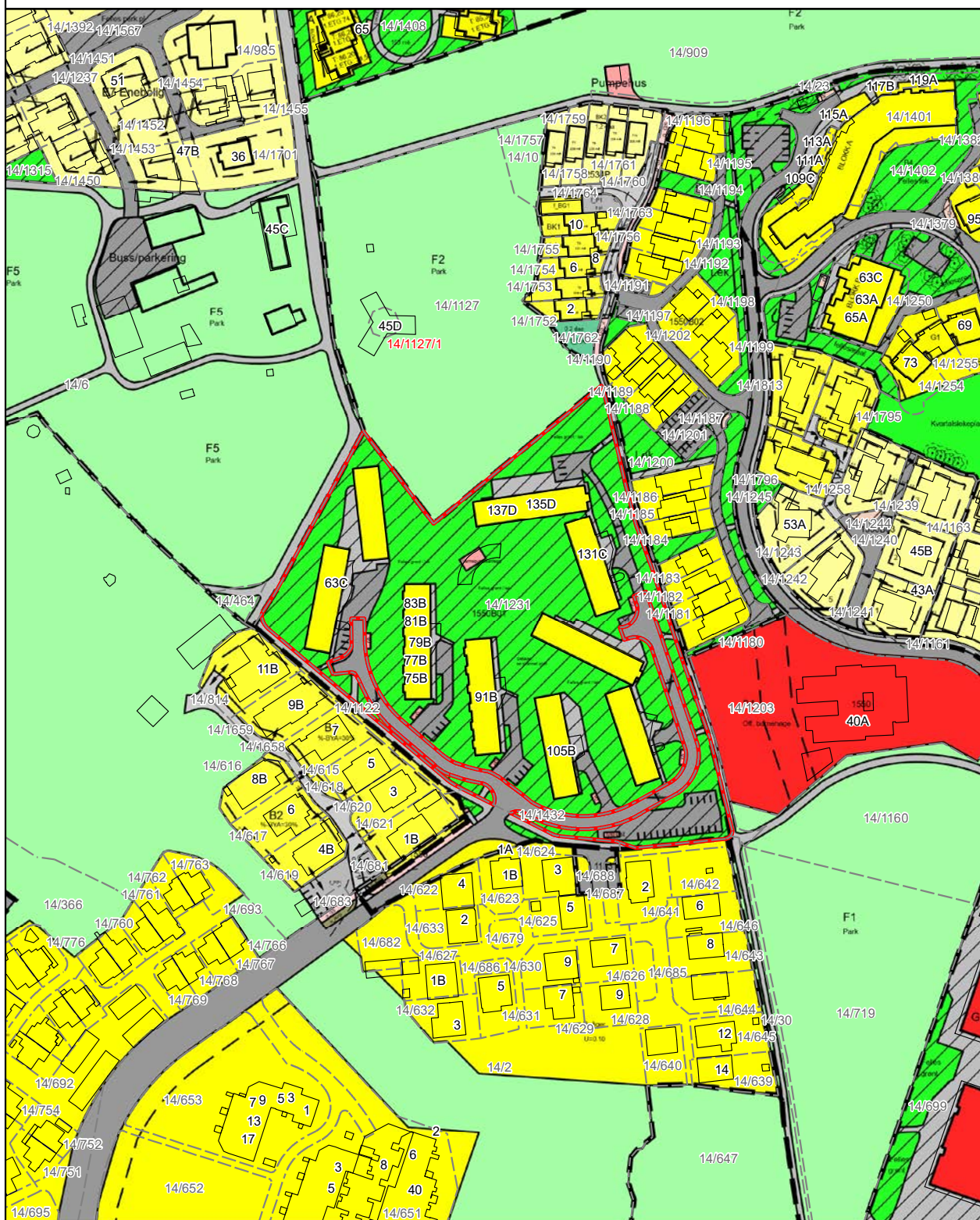
Dato: 2025-08-14

Målestokk: 1:2,000

Planident: 1550B01

Ikrafttredelsesdato: 4.12.1997

Stavanger
kommune





Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen

NYLAND Byggeadministrasjon A/S
Godesetdalen 10

4033 STAVANGER

Stavanger, 28.07.2000

Deres ref:

Vår ref: KMY-99/05483 -016

Ark: BYG 14/1122

Jnr: 041974/00

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./bnr. 14/1122. Byggested: Kviebakken 99A, 101A, 103B, 105B, 107B, 109B, 111B, 113B.

Tiltakets art: NYBYGG-BOLIGBLOKK

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

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Uteområdet må ferdigstilles.
2. Det må dokumenteres at utsparinger i brannklassifiserte konstruksjoner for el.kabler, rør og ventilasjonskanaler er tettet med BE-godkjente materialer i riktig brannklasse.
3. Det må dokumenteres at brannklassifiserte dører er montert i henhold til monteringsanvisning fra BE eller NSF.
4. Det må dokumenteres at utførelsen er kontrollert iht. gjeldende kontrollplan for tiltaket.

Byggemelding mottatt: 24.06.1998

Påpekte mangler må rettes innen: 01.11.2000

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

Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi: B/L Gauselbakken v/Stvgr. BBL, Løkkevn. 51, P.boks 88, 4001 STAVANGER

Postadresse:

Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger

Besøksadresse:

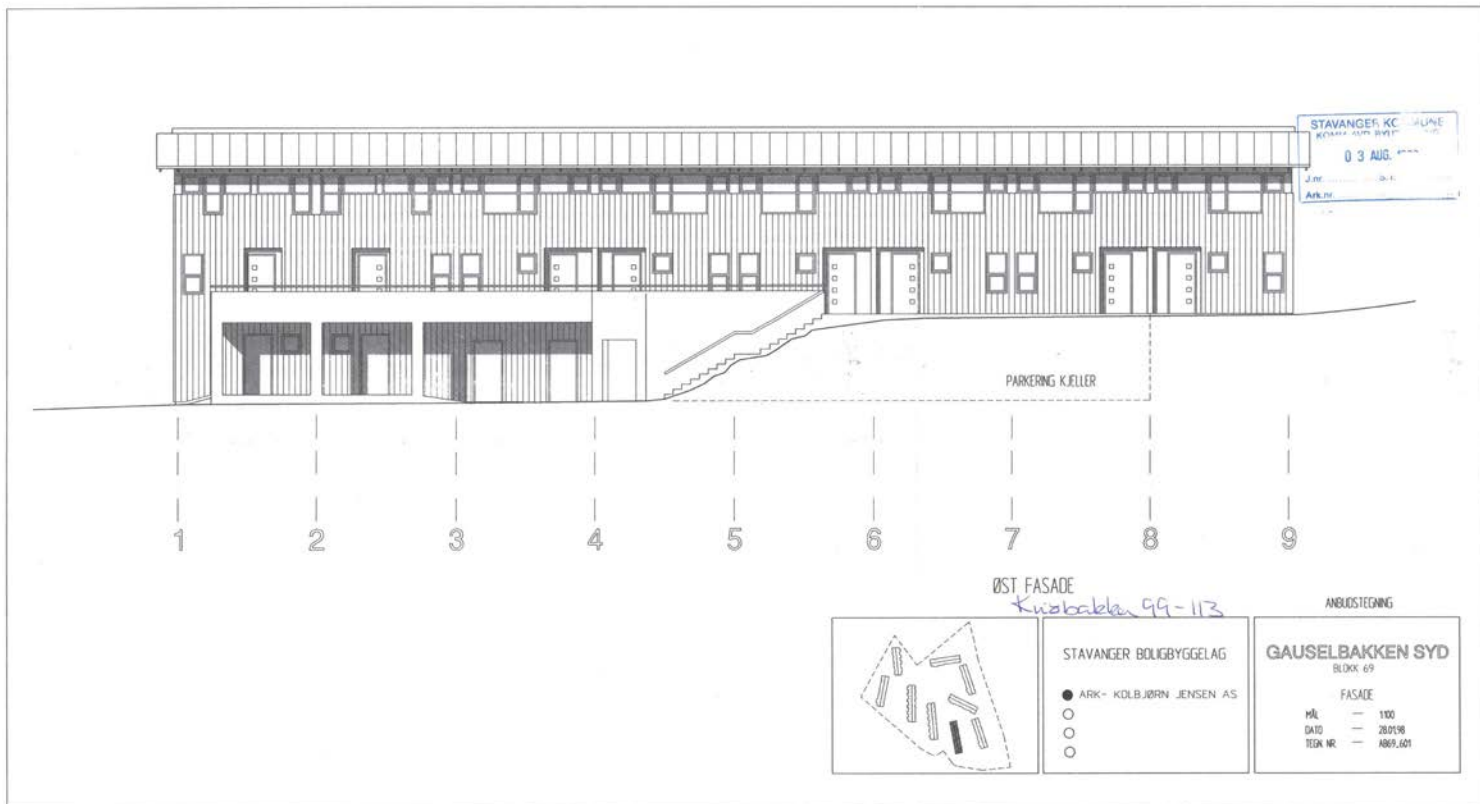
Olav Kyrres gate 23, Stavanger

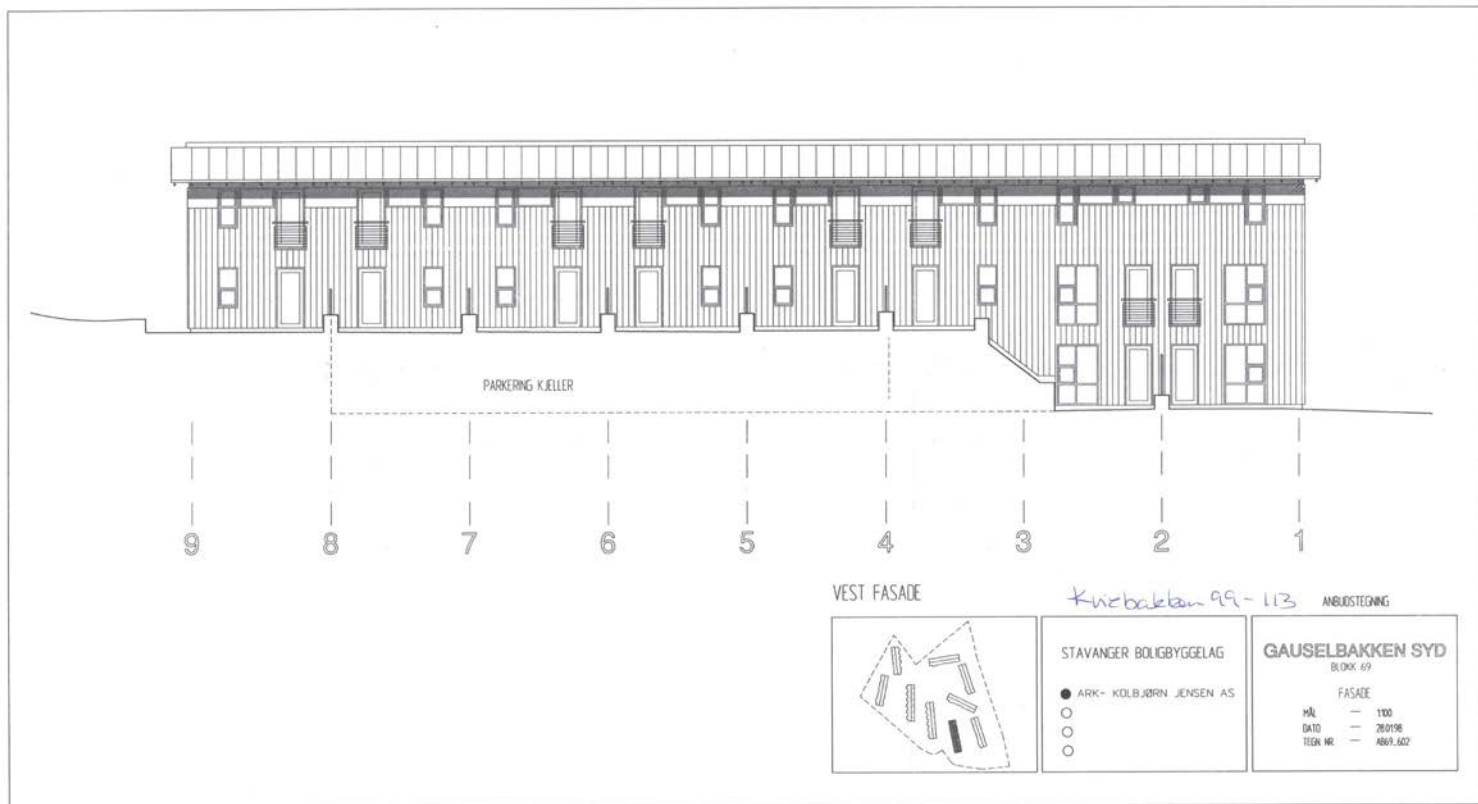
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

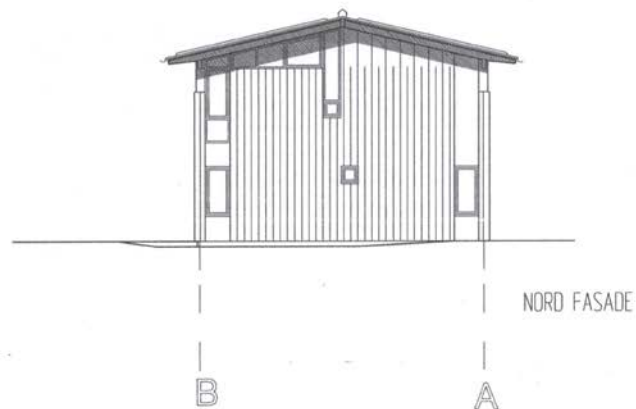
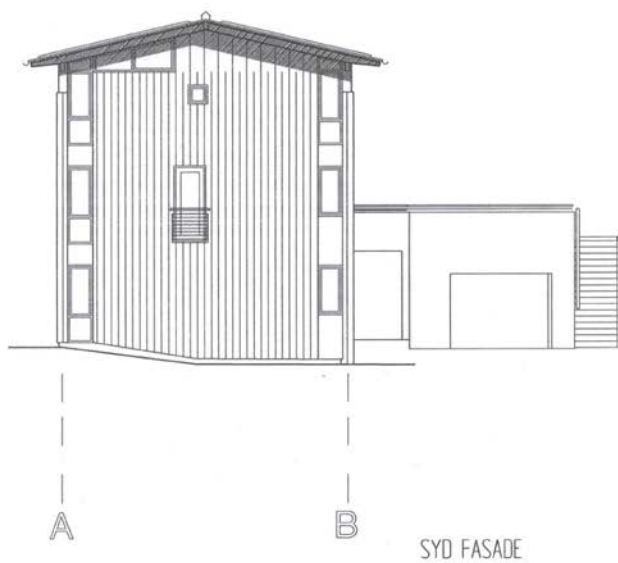
Telefon: 51507583

Telefaks: 51507026

Org.nr.: NO 964 965 226

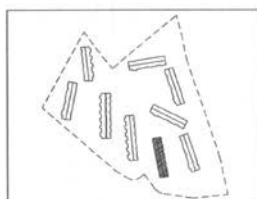






Knebakken 99-113

ANBUDESTEGNING



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

● ARK- KOLBJØRN JENSEN AS

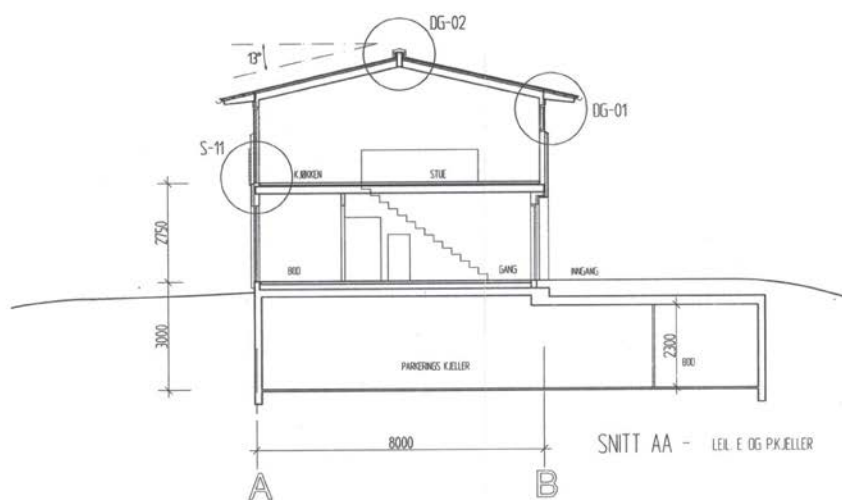


GAUSELBAKKEN SYD

BLOKK 69

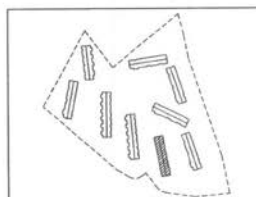
FASADE

MÅL — 1:100
DATO — 28.01.98
TEGN. NR. — AB69.603



Kvæbakken 99-113

ANBUDESTEGNING



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

● ARK - KOLBJØRN JENSEN AS

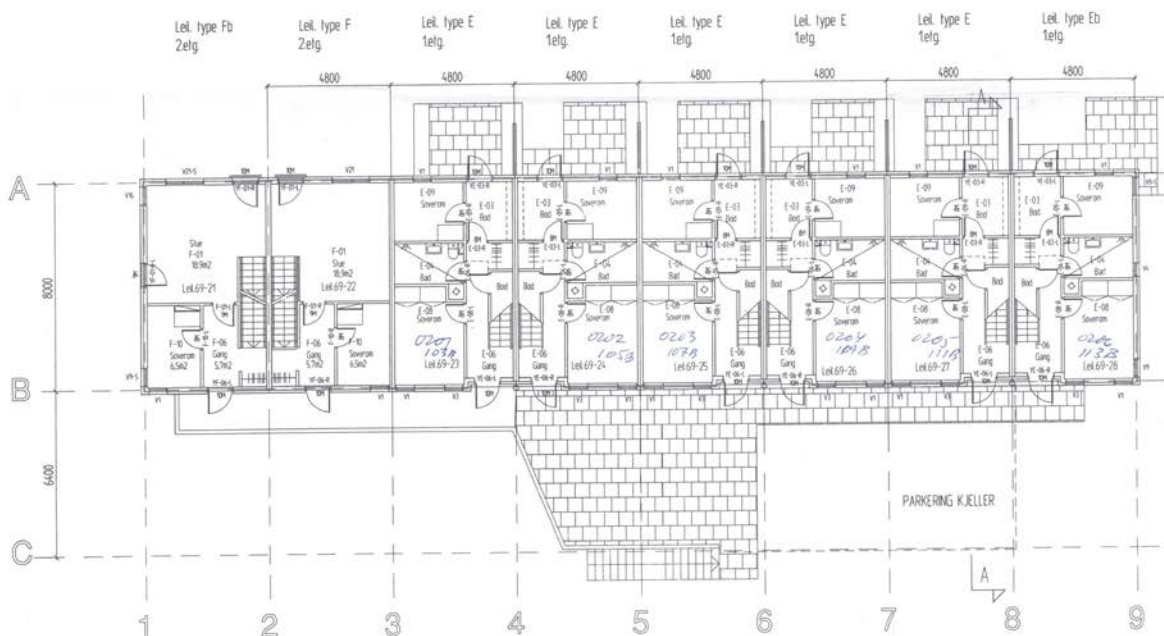


GAUSELBAKKEN SYD

BLOKK 69

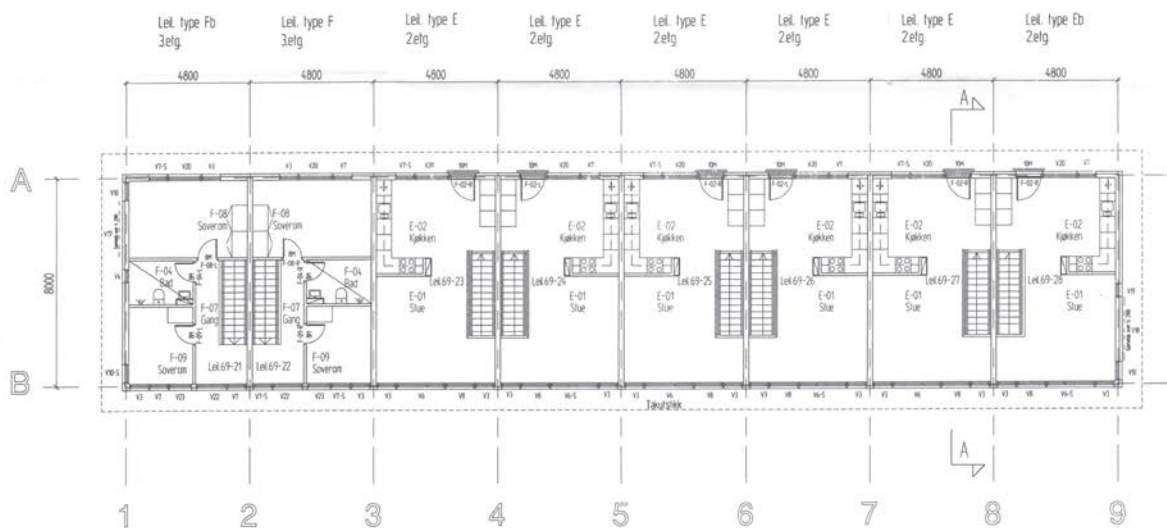
SNITT AA

MÅL — 1100
DATO — 28.01.98
TEGN. NR. — AB69.501



OK. GULV 62.15 DETALJ HENVISNINGER SE BLOKK 61/63 OG 69 ANBUDSTEGNING
Kurbakken 99-113

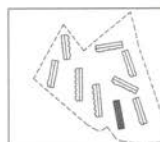
	STAVANGER BOLIGBYGGELAG ● ARK - KOLBJØRN JENSEN AS ○ ○	GAUSELBAKKEN SYD BLOKK 69 PLAN 2/ETAGE MÅL — 1:100 DATO — 28.05.98 TEIEN NR. — AB69.201
--	--	---



DK GULV 64,9

DETALJ HENVISNINGER SE BLOKK 61/63 OG 69

ANBUOSTEGNING



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

- ARK - KOLBJØRN JENSEN AS
-
-
-

GAUSELBAKKEN SYD

BLOKK 69

PLAN 3. ETAGE

MÅL — 1:100

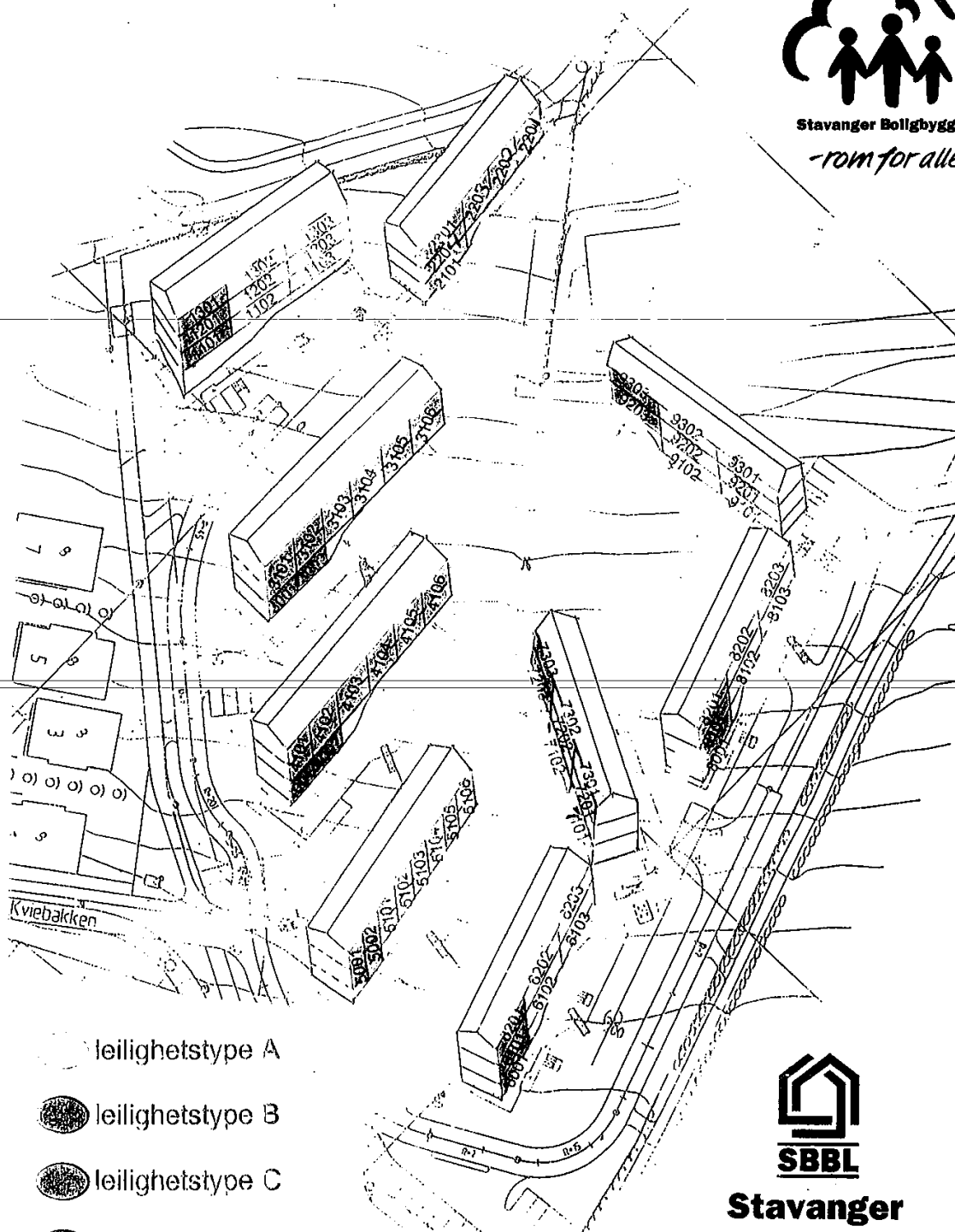
DATE — 26.01.08

TEGN NR. — AB69_301



Stavanger Boligbyggelag

-rom for alle



- ☐ leilighetstype A
- ☒ leilighetstype B
- ☒ leilighetstype C
- ☒ leilighetstype D
- ☐ leilighetstype E
- ☒ leilighetstype F



**Stavanger
Boligbyggelag**

Løkkeveien 51, Postboks 88, 4001 Stavanger
Telefon 51 84 95 00

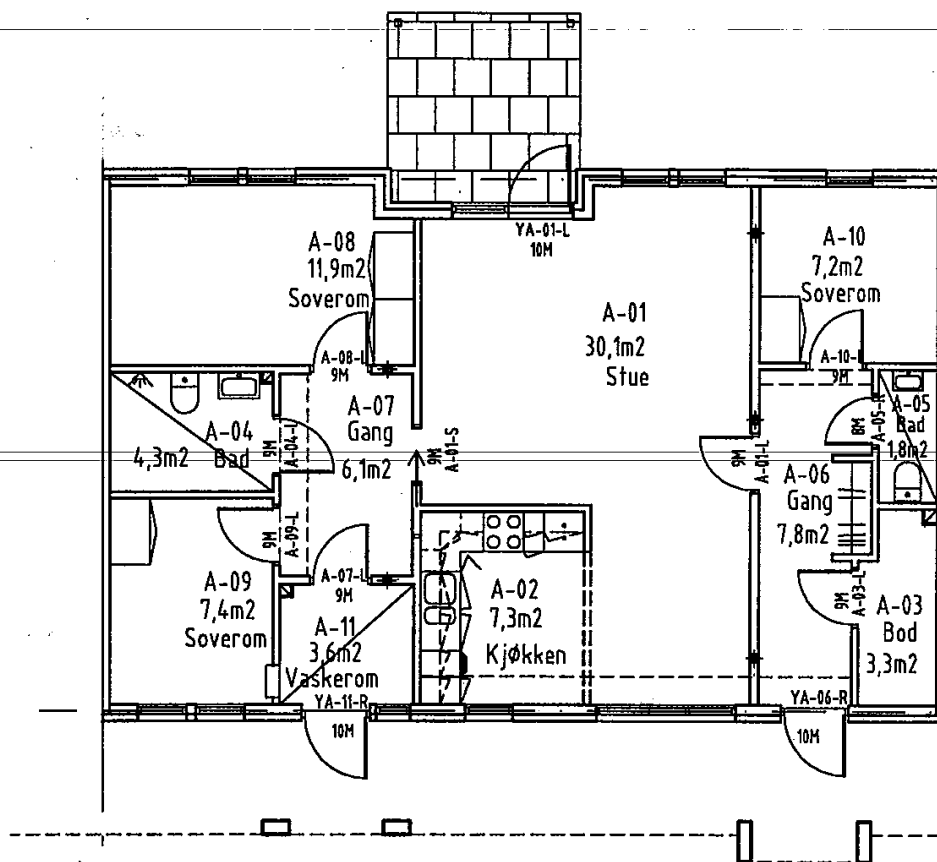
Leilighetsoversikt, Prosjekt 189 Gauselbakken



Stavanger Boligbyggelag

Løkkeveien 51, Postboks 88, 4001 Stavanger. Telefon: 51 84 95 00 Telefax: 51 84 95 05. Salgsavdelingen telefax: 51 84 95 06
Bankgiro 3201.07.00298 SR-Bank Stavanger. Postgiro: 0805 5 64 35 56 Foretaksnummer: 952090275 MVA

Boligtype A



Areal: 100,4 m² (BRA)



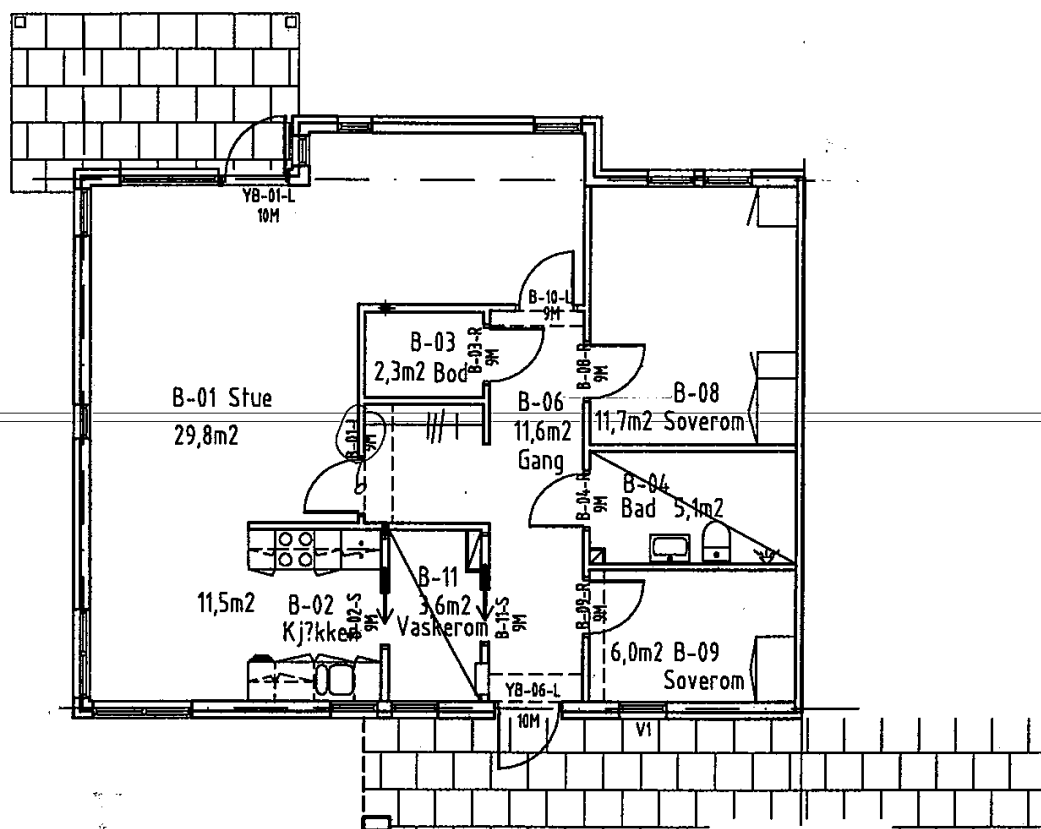
KOLBJØRN JENSEN AS
SIVILARKITEKT MNAL NPA

TEGN	SIKT RETTET
NTL 1:100	DATO 23.04.98

B/L GAUSELBAKKEN
STAVANGER BOLIGB. LAG
LEIL. 189-9202 LIVSLØPSTANDARD

189

Boligtype B



Areal: 90.8 m2 (BRA)



KOLBJØRN JENSEN AS
SIVILARKITEKT MNAL NPA

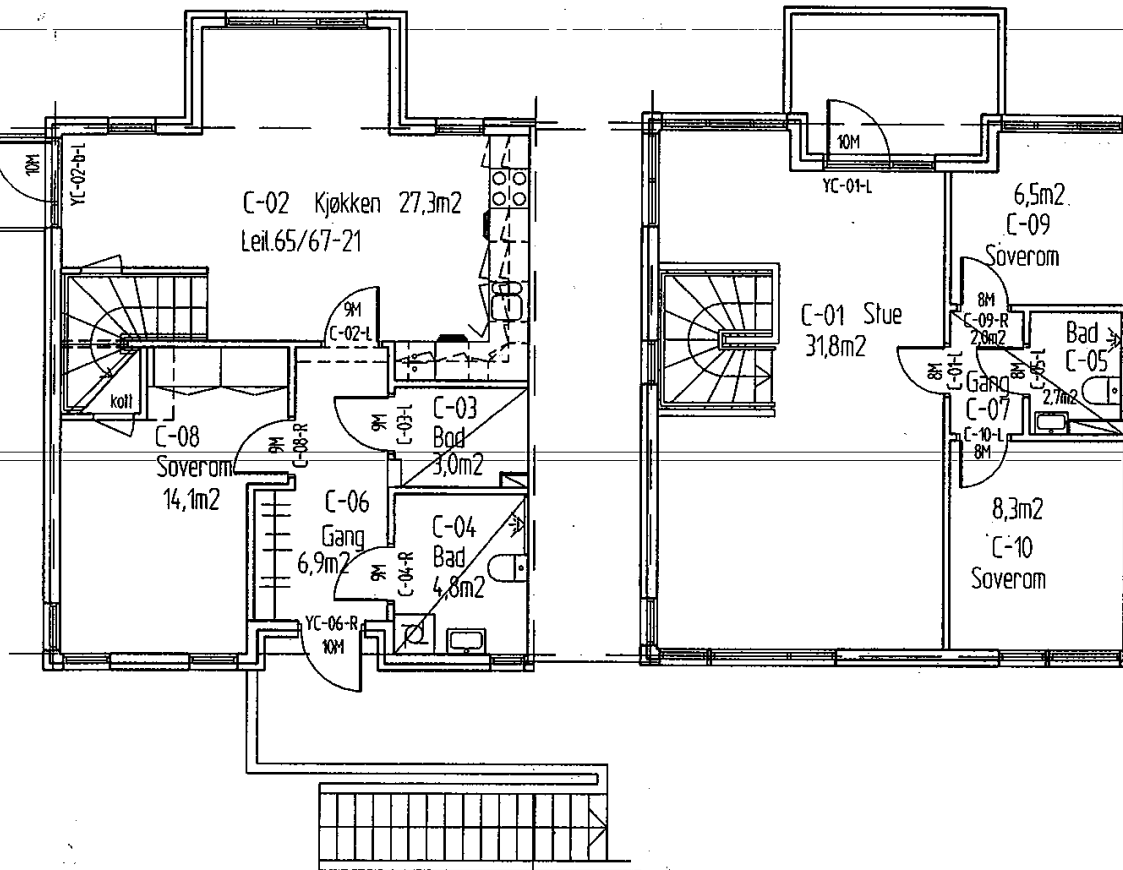
TEGN	SIST RETTET
MNL 1:100	DATO 23.04.98

B/L GAUSELBAKKEN

STAVANGER BOLIGB. LAG
LEIL. 189-8001 LIVSLØPSTANDARD

189

Boligtype C



1. etg.

2. etg.

Areal: 115,7 m² (BRA)



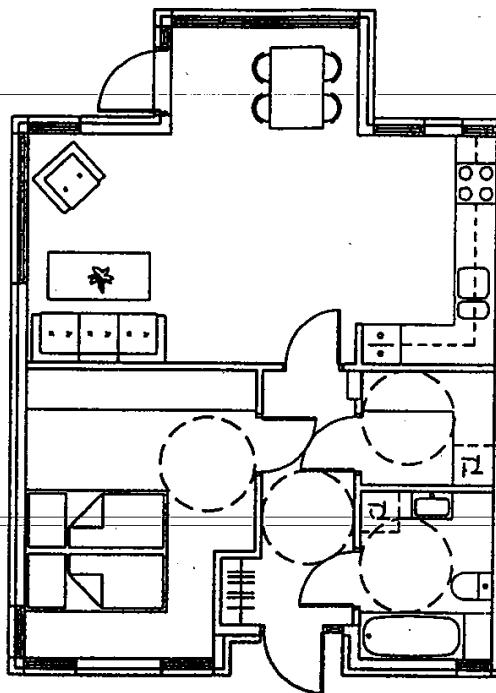
KOLBJØRN JENSEN AS
SIVILARKITEKT MNA NPA

TEGN	SIST RETTET
MÅL 1: 100	DATO 14.04.98

B/L GAUSELBAKKEN SØR
STAVANGER BOLIGB. LAG
LEL. 189-3101 LIVSLØPSTANDARD

189

Boligtype D



Areal: 63 m2 (BRA)



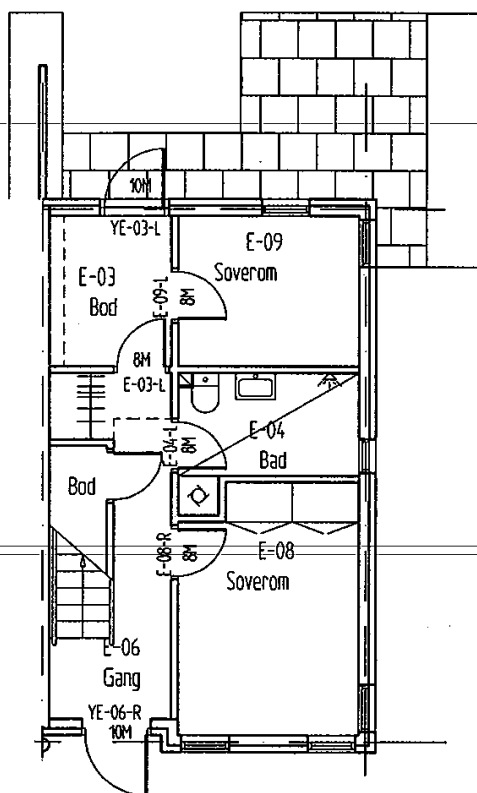
KOLBJØRN JENSEN AS
SIVILARKITEKT MNAL NPA

TEKST	NETT AREAL
MFL 1:100	BATB 23.04.00

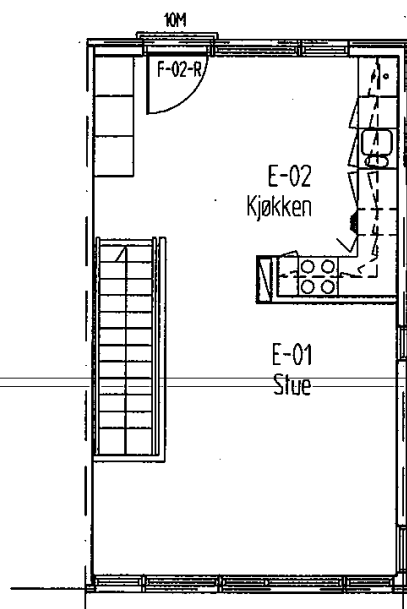
B/L GAUSELBAKKEN
STAVANGER BOLIGB. LAG
LEL. 109-0001 LIVSLØPSTANDARD

189

Boligtype E



1. etg.



2. etg.

Areal: 76.3 m2 (BRA)



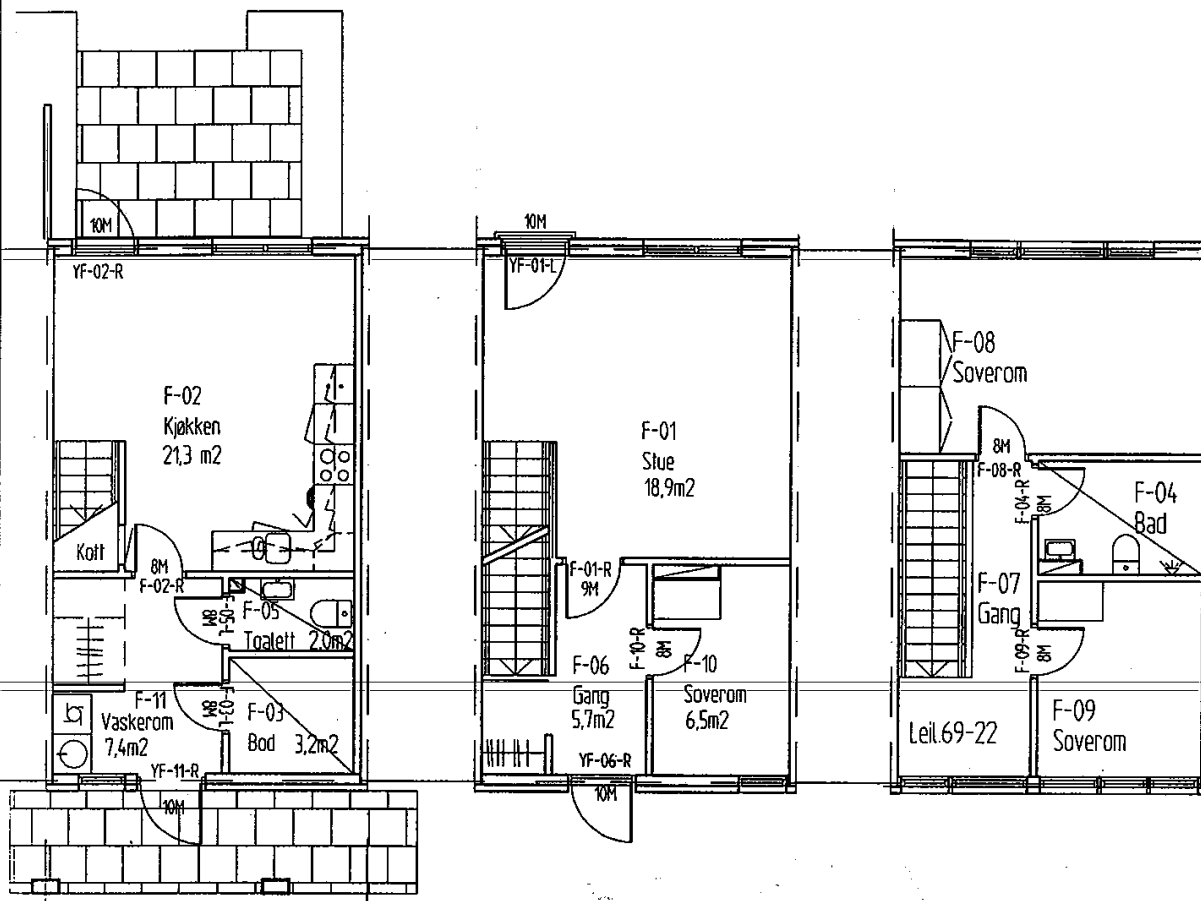
KOLBJØRN JENSEN AS
SIVILARKITEKT MNAL NPA

TEGN	SIST RETTET
SKAL 1 : 100	DATO 14.04.98

B/L GAUSELBAKKEN
STAVANGER BOLIGB. LAG
LEIL. 189-5106

189-

Boligtype F



1. etg.

2. etg.

3. etg.

Areal: 112 m² (BRA)

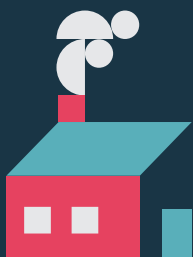


KOLBJØRN JENSEN AS
SIVILARKITEKT MNAL NPA

TEGN	SIST RETTET
MÅL 1 : 100	DATO 14.04.98

B/L GAUSELBAKKEN SØR
STAVANGER BOLIGB. LAG
LEIL. 189-5002

189-



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kviebakken 101A
4034 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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