Tilstandsrapport

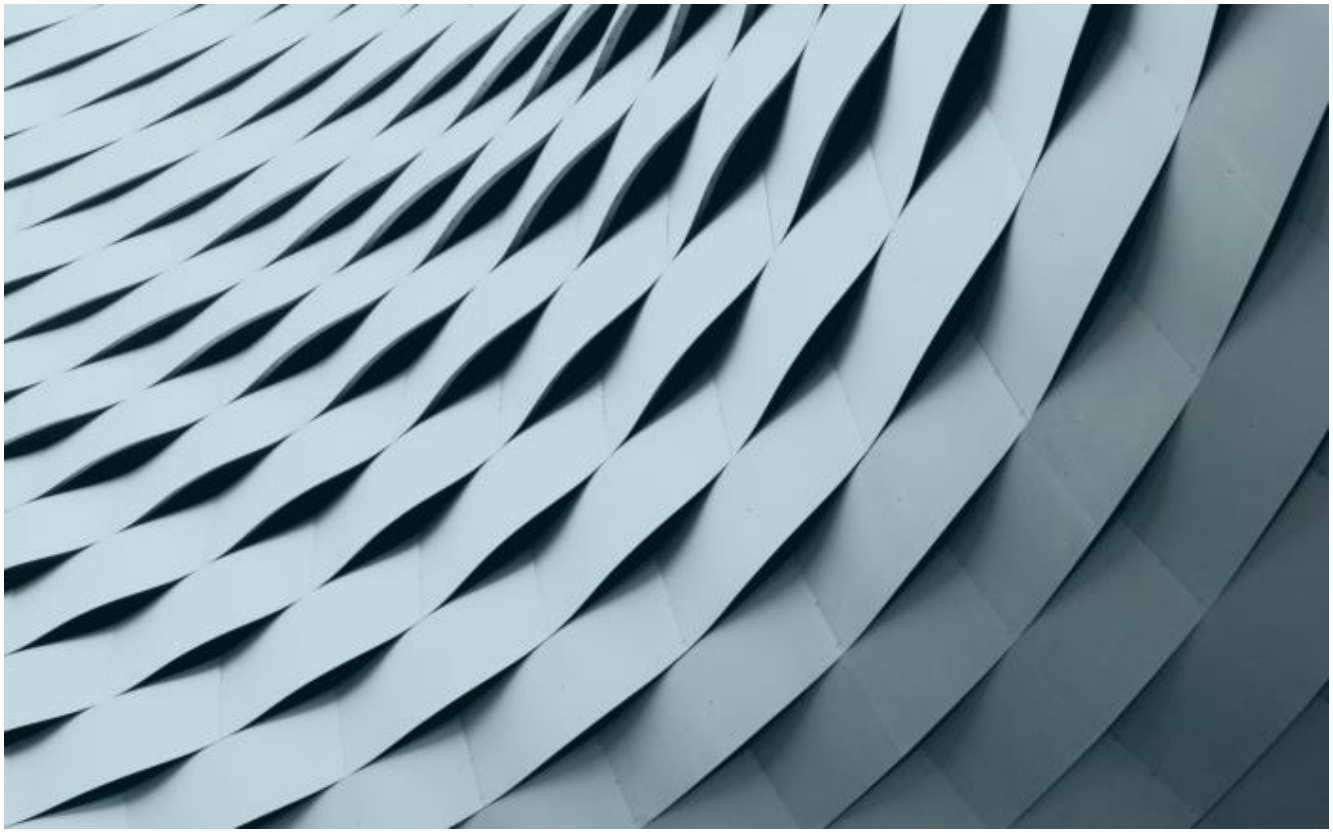
Austtunsletta 79, 4032 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1278

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2412 **Eiendomsverdi ref nr:** DG3436

Foretak: Taksering Vest AS

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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg fra 2016.
Originale overflater og bygningskomponenter.
Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Yttervegger er oppført med betongkonstruksjon og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.
Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon på 40 dB.
Balkongdører i tre med aluminiumsbekledd utside og isolerglass.
Balkonger i trekonstruksjon med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre og metall.

Balkong ved stue areal: 8 m².
Balkong ved soverom areal: 4 m².

INNVENDIG Gå til side

3-stavsparkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Boligen har etasjeskiller i betong.
Malte innerdører med slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fliser på veggoverflater i dusjsone, malt strietapet på øvrige vegger.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med vannbåren varme.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til Tilstands grad 1 basert på enkel kontroll. Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.

Ventilasjonsaggregat er plassert i innvendig bod.
Det er ukjent når filter sist er skiftet.

Vannbåren varme fordelerskap plassert på bad/vaskerom i kombinasjon med rør-i-rør skap.
Radiator plassert på kjøkken.
Fliser på gulvoverflater med vannbåren varme på bad/vaskerom.

Sprinkler anlegg.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Sikringsskap plassert i skap i gang.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

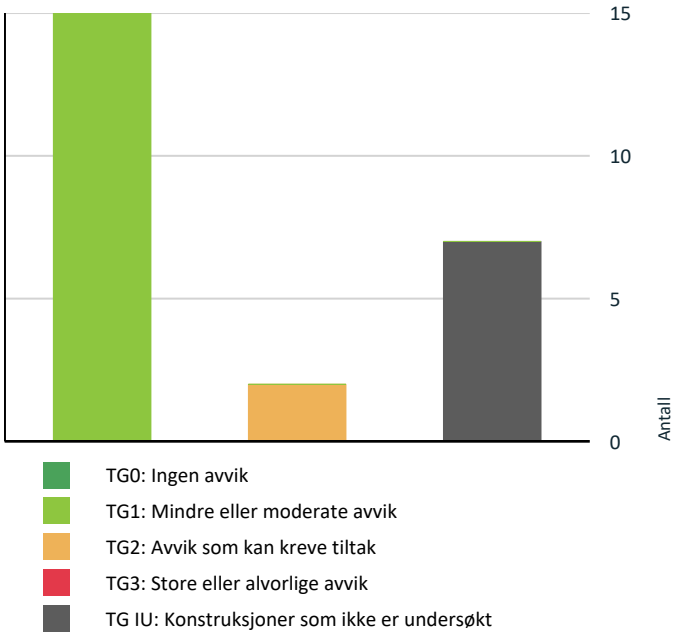
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongkonstruksjon med tett tekke.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med betongkonstruksjon og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon på 40 dB.
Balkongdører i tre med aluminiumsbekledd utside og isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

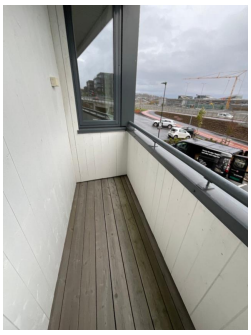
Beskrivelse

Balkonger i trekonstruksjon med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre og metall.

Balkong ved stue areal: 8 m².
Balkong ved soverom areal: 4 m².

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

3-stavsparkett på gulvoverflater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører med slette dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater i dusjsone, malt strietapet på øvrige vegger.
Malte himlingsoverflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulvoverflater med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:
• Bom i enkelte fliser registreres.

Konsekvens/tiltak
• Bom indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.
Jevnlig kontroll anbefales.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
Membran under klemring kan være skjult.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Noe slitasje på enkelte fronter registreres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

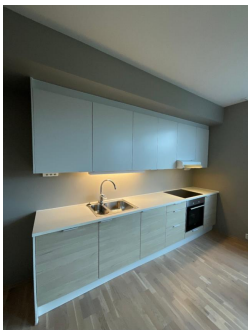
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Normal slitasje.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system.
Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til Tilstands grad 1 basert på enkel kontroll. Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.

Ventilasjonsaggregat er plassert i innvendig bod.
Det er ukjent når filter er skiftet.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

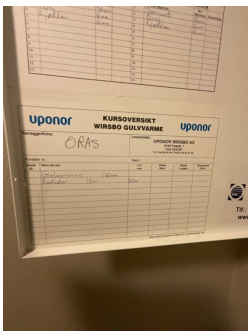
Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fordelerskap plassert på bad/vaskerom i kombinasjon med rør-i-rør skap.
Radiator plassert på kjøkken.
Fliser på gulvoverflater med vannbåren varme på bad/vaskerom.





TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sprinkler anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

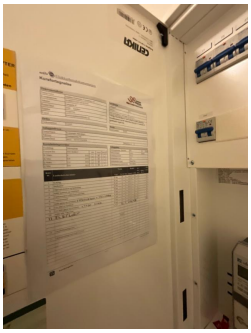
Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Sikringsskap plassert i skap i gang.

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

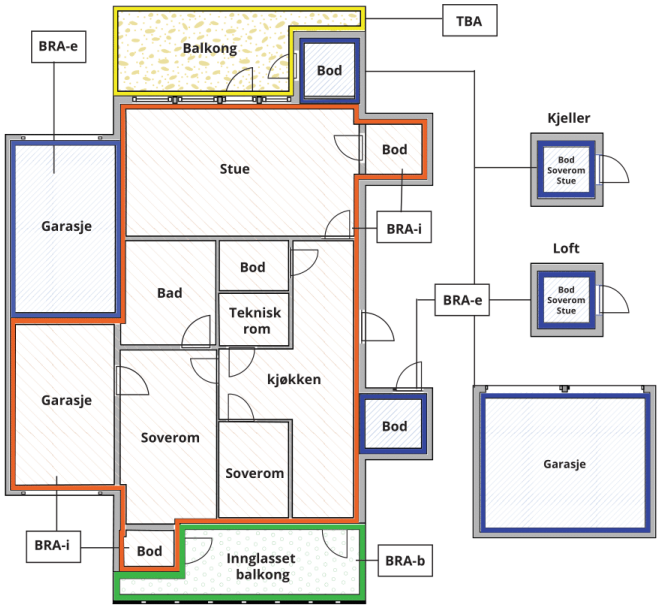
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	83	3		86	12
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**8**			**12**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1278		0	5545 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austtunsletta 79

Hjemmelshaver
Gauselengen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/GAUSELENGEN BORETTSLAG	917841993	H0203		Larsen Regine Cecilie Stene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Austtunsletta 79, 4032 STAVANGER

20 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Austtunsletta 79	Austtunsletta 79	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Tror det var overtakelse i mars 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Bjørøen, Trond

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fin innholdsrik leilighet med solrik terrasse og balkong. Flotte turområder rundt leiligheten og kort vei til stadion parken og kollektiv transport som tog og buss.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73253249

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trond Bjørøen	**2026-10-20**

Identification

bankID Trond Bjørøen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Gauselengen borettslag
Austtunsletta 79
4032 STAVANGER

Vår ref.: 221/46
Type: Borettslag
Eiere: Regine Cecilie Stene Larsen

Organisasjonsnr: 917 841 993
Andelsnr: 46

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 901**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto avdrag	-7 907
	A konto renter	10 077
	Felleskostnader	4 901
	A konto renter	-10 077
	A konto avdrag	7 907

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	168 246 085,03	Klient gj. s. årsoppg.:	118 215 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135636249, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.10.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 19.10.2026: 105 659 485

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2017Første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.03.2047)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 039 785

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 970 652

pt.rente

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hanne Monsen
Adresse:	Austtunsletta 83
Postnr/-sted:	4032 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 97500021
E-post:	gauselengen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.10.2026

Utestående saldo: **4 901**

Felleskostnader:	4 901	Restanse:	4 901
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 512
Annen formue:	58 007	Utgifter:	143 403		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 041 250
Andelsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2016
Gårds/bruksnr:	16/1278
Bygningstype:	Blokk med heis

Boligopplysninger:

Gauselengen borettslag
Austtunsletta 79
4032 STAVANGER

Vår ref.: 221/46
Type: Borettslag
Eiere: Regine Cecilie Stene Larsen

Organisasjonsnr: 917 841 993

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring AS
Polisenr: 1919417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	85
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Brøk 85
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- 3 blokker med totalt 61 leiligheter, to heiser i hver blokk. Parkeringskjeller i lukket anlegg.
- En stk. sportsbod til hver enhet.
- Sykkelparkering innvendig og utvendig.
- De 4 største leilighetene har finansiering i SR-Bank, resten har finansiert fellesgjelden i Husbanken. Borettslaget har IN -ordning. Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, fire ganger i året. Første avdrag mars 2025.
- Kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger/styret for mer informasjon
- Fjernvarme betales a konto pr. måned, og måler må avleses ved eierskifte
- 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.

C203

Gauselengen borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Gauselengen borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

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

Mandag 13.04.2026, kl. 18:00

Hos styreleder Hanne Monsen, Austtunsletta 83 - H0203

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innmeldt fra styret - Fellesrom/sommerstue

6 Tilbud om kameraovervåking system fra Oneco

7 kameraovervåking system fra Securitas

8 Fjernvarme

9 Valg

- 9.1 Valg av styremedlem for to år
- 9.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 9.3 Valg av valgkomité
- 9.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Gauselengen borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldt fra styret - Fellesrom/sommerstue

Styret ønsker å få laget et fellesrom i nåværende fellesområde som i dag ikke er i bruk til noe.
Dette krever en søknad til kommunen pga fasade-endring.
For at styret skal gå videre med søknad til kommunen kreves det 2/3-flertall på borettslagets generalforsamling.
Hvis styret får godkjent søknad hos kommunen, vil styret informere alle andelseierne og sette i gang arbeidet.

Oppnås ikke 2/3-flertall vil ikke styret jobbe videre med saken.

Forslag til vedtak: Forslaget oppnådde 2/3-flertall.
Saken sendes tilbake til styret som vil sende søknad til kommunen.

6. Tilbud om kameraovervåking system fra Oneco

Vi i styret har hentet inn tilbud fra oneco om kameraovervåking i borettslaget og ønsker avstemming på om vi skal gå for dette tilbudet.

Forslag til vedtak: Vi i styret mener dette er det mest optimale og beste tilbudet.

Styrets innstilling: Styret har behandlet sak nr. 6 fra G.A. 2022.

Har innhentet 2 tillbud og ønsker ny tillslutning fra Generaforsamlingen.

7. kameraovervåking system fra Securitas

Vi i styret har hentet inn pris på montering og drifting av kameraovervåking system ifra securitas og ønsker avstemming om dette tilbudet skal bli godtatt eller ikke.

Forslag til vedtak: Vi i styret stemmer nei til dette tilbudet.

Styrets innstilling: Styret har behandlet sak nr. 6 fra G.A. 2022.

Har innhentet 2 tillbud og ønsker ny tillslutning fra Generaforsamlingen.

8. Fjernvarme

Hei,refererer til tidliggere mld/mailer vedr fjernvarme

2023 hadde vi 140877 kwh i svinn (ca 40%)

2024 hadde vi 156200 kwh i svinn (ca 40 %)

2025 har forespurt etter tallene men ikke mottatt enda.

tallene på svinn vedr. fjernvarme mener jeg alle andelseiere må få info.om

Arne Rullestad

Forslag til vedtak: Andelseiere må få info

Styrets innstilling: Styret har behandlet sak nr, 5 fra G.F. 2025

Lyse vil i tidsrommet 13-15 april innstallere nye målere i alle leilighetene.

9. Valg

9.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag til kandidat vil bli framlagt i møtet

9.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til kandidater vil bli framlagt i møtet

9.3 Valg av valgkomité

Forslag til kandidat vil bli framlagt i møtet

9.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Forslag til kandidat vil bli framlagt i møtet.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 990 004	2 990 004	2 990 000
Innbetalt til felles lån - avdrag		4 381 492	0	0
Innbetalt til felles lån - renter		6 458 577	7 200 158	0
Lading el-bil		15 516	11 555	14 500
Sum Inntekter		**13 845 589**	**10 201 717**	**3 004 500**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	136 920	136 920	136 920
Forretningsførerhonorar		173 363	164 796	181 600
Tilleggstjenester forretningsfører		69 486	65 794	68 000
Revisjonshonorar	2	10 469	9 905	10 000
Vaktmestertjenester		257 163	248 860	270 000
Drift og vedlikehold	3	871 674	920 698	1 123 600
TV og/eller internett		73 646	71 870	76 100
Forsikringer		173 786	163 243	194 000
Kommunale avgifter		610 535	629 841	700 000
Energi/strøm		279 721	244 468	220 000
Kontingent Boligbyggelag		21 350	18 300	21 350
Administrasjonskostnader		22 410	19 039	20 000
Sum kostnader		**2 700 523**	**2 693 734**	**3 021 570**
Driftsresultat		**11 145 065**	**7 507 983**	**-17 070**
Finansielle poster				
Renteinntekter		134 670	118 224	50 000
Rentekostnader		6 471 669	7 190 280	0
Netto finanskostnader		**6 336 999**	**7 072 056**	**-50 000**
Resultat	4	**4 808 066**	**435 927**	**32 930**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	235 550 000	235 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**235 550 000**	**235 550 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 609	91 987
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	212 357
Forskuddsbetalt strøm		76 875	112 936
Andre fordringer		64 502	14 294
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 192 149	2 750 344
Sum omløpsmidler		**3 378 920**	**3 181 918**
SUM EIENDELER		**238 928 920**	**238 731 918**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		305 000	305 000
Opptjent egenkapital		7 477 180	2 669 113
Sum egenkapital	**6**	**7 782 180**	**2 974 113**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	114 274 388	141 814 000
Pant- og gjeldsbrev lån	7	3 940 909	8 302 500
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	53 849 139	26 317 250
Borettsinnskudd		58 811 250	58 811 250
Sum langsiktig gjeld		**230 875 686**	**235 245 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		55 252	61 761
Innbetalt strøm		38 900	39 822
Leverandørgjeld		124 678	341 444
Påløpne renter		1 315	-2 085
Annen kortsiktig gjeld		50 909	71 862
Sum kortsiktig gjeld		**271 054**	**512 805**
Sum gjeld		**231 146 740**	**235 757 805**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**238 928 920**	**238 731 918**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hanne Monsen	Helge Larsen	Tor Inge Bryne Rykkje
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger 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 på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Sum personalkostnader	**136 920**	**136 920**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	38 625	23 334
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	639 581	648 964
6630 Vedlikehold uteområde	10 750	8 275
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 747	3 994
6730 Teknisk rådgivning	0	24 000
6780 Drifts- og serviceavtaler	174 383	207 945
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	4 186
Sum	**871 674**	**920 698**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**4 808 066**	**435 927**
Avdrag på lån	-4 369 314	0
Endring disponible midler	**438 752**	**435 927**
Omløpsmidler	**3 378 920**	**3 181 918**
Kortsiktig gjeld	**271 054**	**512 805**
Disponible midler	**3 107 865**	**2 669 113**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomt	Elbil lader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	235 550 000	50 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	235 550 000	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	235 550 000	0
Anskaffelsesår :	2016	2018
Antatt levetid i år :		5

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	305 000	0	305 000
Egenkapital	7 477 180	4 808 067	2 669 113
Sum Egenkapital	**7 782 180**	**4 808 067**	**2 974 113**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 SR-Bank**	**Husbanken**
Lånenummer:	**32018286245**	**135636249**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016
Rentesats:	6.25 %	4.28 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	17 670 000	158 763 750
Lånesaldo 01.01:	8 302 500	141 814 000
Avdrag i perioden:	4 361 591	27 539 612
Lånesaldo 31.12:	**3 940 909**	**114 274 388**
Saldo 5 år frem i tid:	3 417 156	95 455 827
Andelssaldo 01.01:	9 367 500	16 949 750
Innbetalt IN i perioden:	4 338 750	23 938 601
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	78 982	666 480
Andelssaldo 31.12:	**13 627 268**	**40 221 871**
Sum pantegjeld for lån:	**17 568 177**	**154 496 259**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 230 875 686,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 235 550 000,-.

Resultat og balanse med noter for Gauselengen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gauselengen borettslag

Styreleder	Hanne Monsen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Tor Inge Bryne Rykkje (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Helge Larsen (sign.)	21.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Gauselengen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 4R9TU-FT1X2-8P6AF-JK6C1-FR7EJ-G8AM2

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.

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 4R9TU-FT1X2-8P6AF-JK6C1-FR7EJ-G8AM2

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-23 14:25:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4R9TU-FT1X2-8P6AF-JK6C1-FR7EJ-G8AM2

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle 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 Gauselengen borettslag

Gauselengen borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 61 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 917841993.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hanne Monsen
Styremedlem, Tor Inge Bryne Rykkje
Styremedlem, Helge Larsen
Varamedlem, Kari Medby Loland
Varamedlem, Fredrik Emil Justnæs

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 26 saker.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

Styret har fulgt opp løpende drift og vedlikehold av eiendommen i perioden. Eventuelle større tiltak og kostnader kommer frem av regnskapet og styrets øvrige dokumentasjon.

Styret har fått lagt til en vedtekts endring for tillatelse til innglassing av terrasser.

Vann – og fjern varmesystemet. Også i år er det foretatt flere tekniske endringer som har som formål å øke effektiviteten til fjernvarmeanlegget. Vi har igangsatt å bytte alle fjernvarme- og kaldt vannmålere i systemet til et overvåkingssystem og målere fra Lyse. Med dette nye systemet vil alle beboere få faktura fra direkte fra Lyse angående fjernvarme- og kaldt vannforbruk.

Vi har fått forlenget innblåsings kanal i alle de ti innerste kjeller bodene, for å redusere fukt og eventuelt mugg.

Videre har grøntareal på fremsiden blitt gjenopprettet etter anleggsarbeidet. Her er det lagt ned en betydelig jobb med å telle og måle høyden av trær og planter og kantstein. Vi er nå i sluttfasen med Rogaland fylkeskommune om vår kompensasjon.

Arrangementer:

Dugnad/samling på lekeplassen.

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Styret har fått priser for montering av kamera til plassering ved inngangene, oppe og nede i kjelleren + ved garasjeport. Og pris på sikrings beslag til inngangsdørene.

Skjeggkre, vi er i dialog med Pelias skadedyrkontroll og planlegger å gjennomføre behandling 23-25 mars for å bli kvitt disse.

Bruken av gjeste parkeringsplass.

Dugnad – rydding av fellesområder og lekeplass den 25 april.

Økonomi

Borettslagets økonomiske stilling kommer frem av årsregnskapet. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som god. Men på bakgrunn av gjeninnføring av eiendomsskatt besluttet styret å øke felleskostnadene prosentvis med 5,5 prosent.

Deling av vedlikeholdskostnader av parkeringsplass mellom Gauselengen, Artium og Velforeningen er igangsatt og følges opp.

Som en mindre oppmerksomhet for styrearbeidet i perioden ble det gitt gavekort til styrets medlemmer innenfor vedtatte rammer. Styreleder mottar ikke gave.

Avslutning

Styret takker andelseierne for samarbeidet i perioden og vil fortsatt arbeide for en forsvarlig og god forvaltning av borettslaget.

Forsikringsavtale

Gauselengen borettslag er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 1919417.

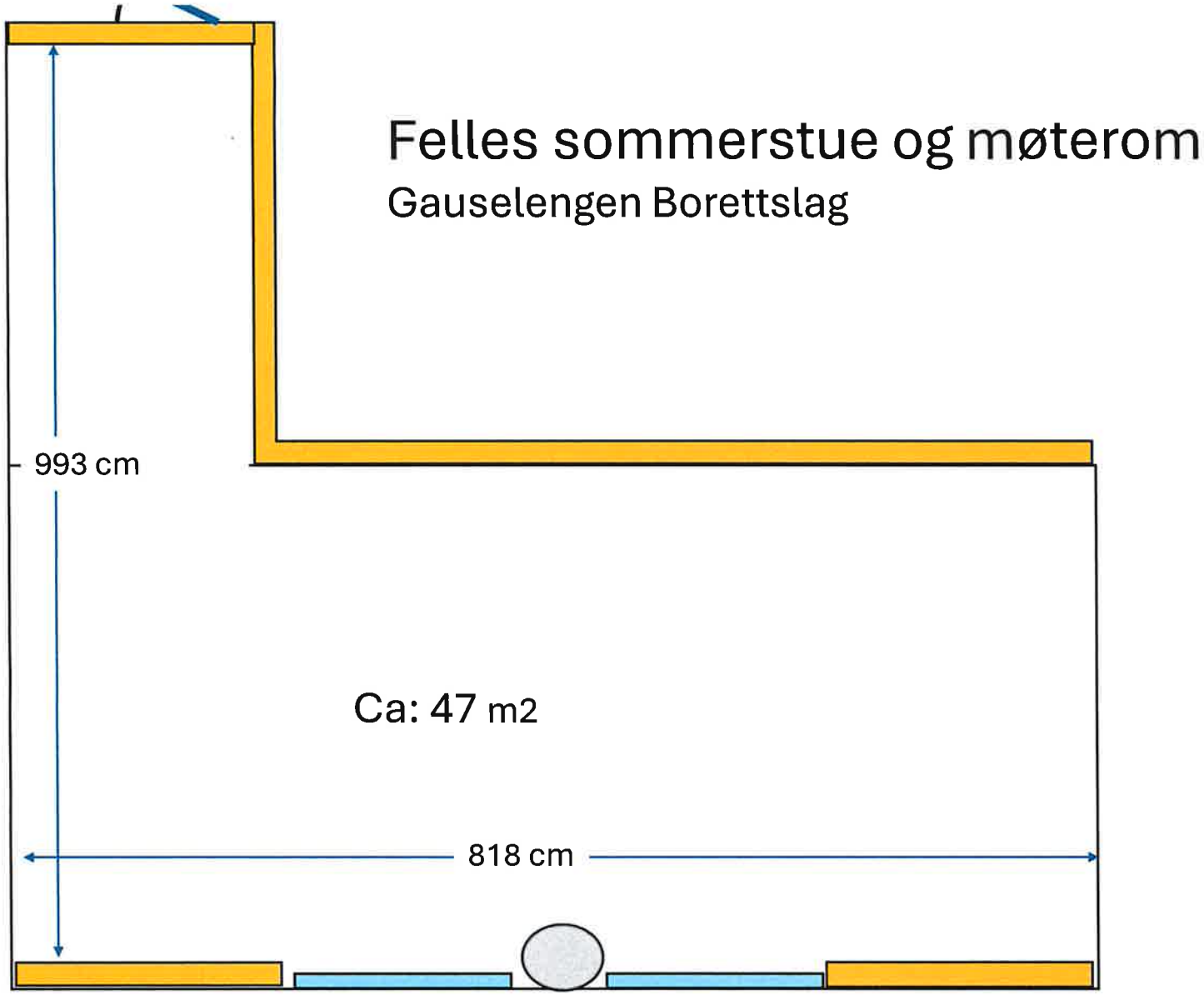
Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Det er spesielt viktig med hurtig kontakt når det gjelder brannfare, feil på elektriske installasjoner og vanninntrengning/vannlekkasjer.

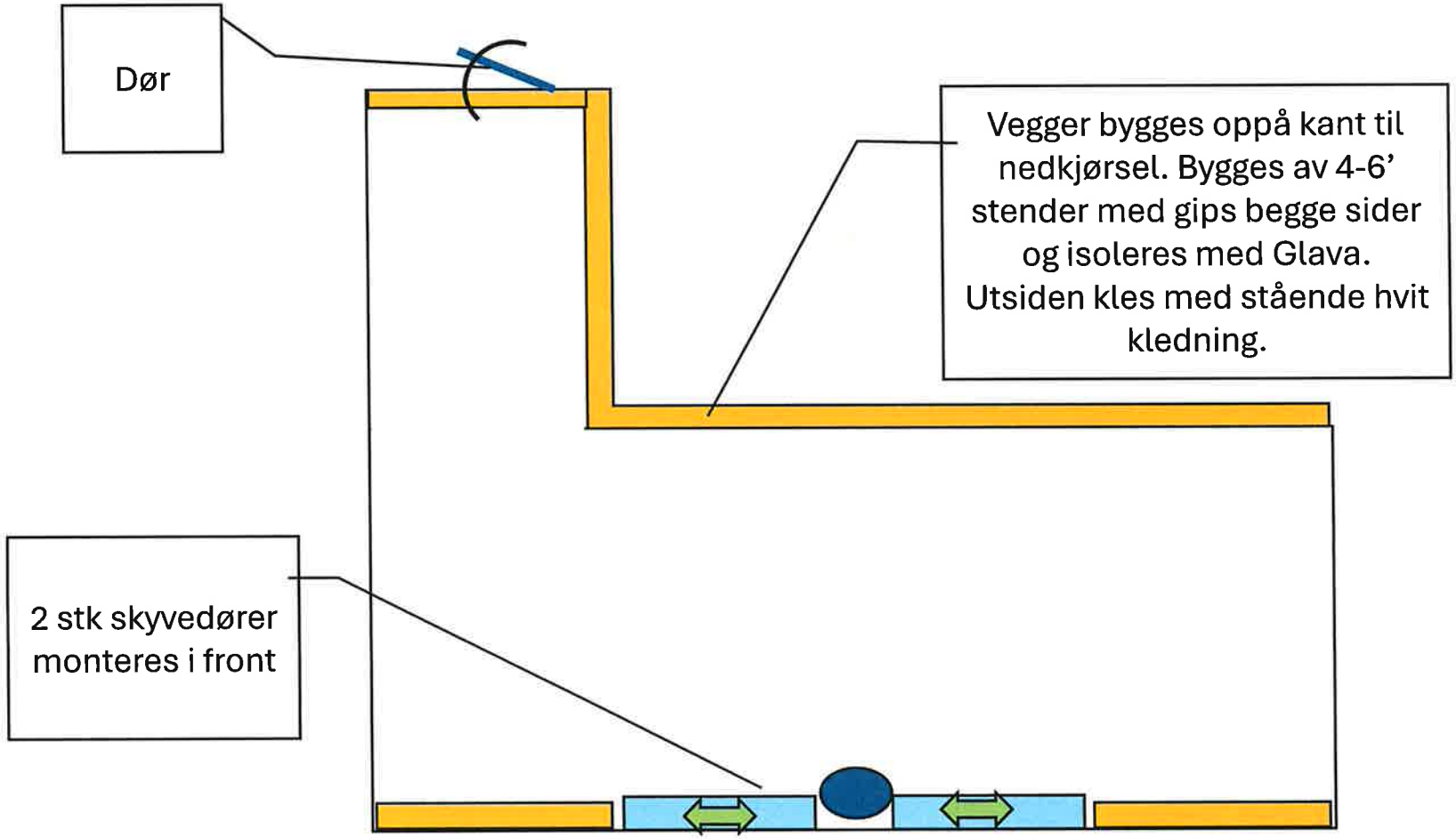
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2026


89


Felles sommerstue og møterom
Gauselengen Borettslag
993 cm
Ca: 47 m2
818 cm

Forslag til sommerstue Gauselengen BL



Gauselengen BRL
Kameraovervåkning garasje og ytterdører

Deres ref.:	*Vår ref.:*	*Vår dato:*
Tor Inge	*Erik Aartun*	*09.03.2026*

Vi takker for Deres forespørsel og har gleden av å tilby følgende:

- **Kabling, montering og programmering av 12 stk kameraer**

Beskrivelser og priser finnes på etterfølgende sider.

Hvis noe er uklart, står vi selvfølgelig til Deres disposisjon for opplysninger og eventuelle avklaringer.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og en eventuell ordre vil få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen
for OneCo Elektro AS



Erik Aartun

Dir. tlf.: +47 417 00 733
E-post: erar@oneco.no

OneCo Elektro AS
Forusbeen 210
4313 SANDNES

1 Tilbud

1.1 Teknisk beskrivelse

Bakgrunn: Det er et ønske om å få installert kameraovervåkning i garasje og ved ytterdører på grunn av tyveri og hærverk.

Forslag til løsning: Som nevnt under befaring vil det være mest gunstig med et estimat, ikke en fastpris, grunnet kabling til ytterdørene.

I tilbudet er det medtatt 12 stk kamera, med henholdsvis 6 stk i garasje og ett ved hver ytterdør. Det er også medtatt kabling til disse, samt sentralutstyr. Med sentralutstyr menes et datarack, hvor gateway og svitsj monteres. Gateway inneholder også 10TB lagringsplass for videoopptak. Dette vil være tilstrekkelig for å lagre opptak i opptil 8 dager i 4K oppløsning. Det er også medtatt opplegg av strøm til dataracket. Dataracket vil også kunne benyttes til annet nettverksutstyr ved behov, for eksempel ladeanlegg, adgangskontroll, porttelefon etc..

Prisen inkluderer:

- Bistand til dokumentasjon av kameraovervåkning med tanke på Datatilsynets regelverk.
- Nytt rack, inkludert strøm, patchepanel, patchesnorer og montering
- UDM Pro gateway med 10GB lagring
- UDM Pro POE-svitsj med 16 utganger
- 12 stk G6 dome kameraer
- Kabling til alle kameraer
- Programmering av alt utstyr

Utstyret er fra Ubiquiti som er en leverandør av nettverk og sikkerhetsutstyr. Produktene deres er prisgunstige sammenlignet med tilsvarende utstyr, samtidig som oppsett, administrasjon og brukeropplevelse er veldig enkelt og intuitivt. Det vil også være mulige å utvide systemet fremtidig til å inkludere adgangskontroll og porttelefon. Det er også mulig å sette opp et kamera utenfor garasjeporten og åpne porten ved hjelp av skiltgjenkjenning.

Om ønkselig kan dere lese mer om produktene på Ubiquitis hjemmeside.

Merk at det vil være nødvendig å opprette et abonnement mot internettleverandør, for å forsyne datarack med internett. Dette er ikke medtatt i tilbudet, da det leveres av deres internettleverandør, for eksempel Altibox.

1.2 Prisestimat (eks. mva)

12 stk kameraer inkludert datarack med utstyr – 200 000,-

1.3 Framdriftsplan

Leveringstid etter nærmere avtale.

2 Forbehold / avklaringer

- Våre reklamasjonsforpliktelser for programmer (software) som ikke er utviklet av OneCo Elektro AS, men som inngår i leveransen, er i henhold til programleverandørens betingelser.
- Det forutsettes normal tilkomst og fri tilgang til arbeidsområder.
- Det forutsettes at arbeid kan utføres innenfor normal arbeidstid.
- Det forutsettes at kunden etablerer eget internettabonnement.

Betingelser

2.1 Betalingsplan

Alle priser er eksklusiv mva.
Netto faktura per 30 dager.
50 % ved bestilling, 40 % ved endt installasjon og 10 % ved overlevering.

2.2 Leveringsbetingelser

Det forutsettes at våre arbeider kan utføres innenfor ordinær arbeidstid.
Leveringstid: Etter nærmere avtale og iht. omforent fremdriftsplan.

2.3 Ansvar og overtakelse

OneCo Elektro AS har ikke ansvar for kjøperens eiendom, driftstap, tapt fortjeneste eller andre økonomiske konsekvenser.

Kundens overtakelse av kontraktsarbeidet skjer etter gjennomført overtakelsesforretning. Dersom kunden tar kontraktsarbeidet i bruk, har han automatisk overtatt kontraktsarbeidet. Dette fritar ikke leverandøren fra ansvaret om å ferdigstille i henhold til kontrakt.

2.4 Tilbudsvarighet

60 dager fra tilbudsdato.

2.5 Reklamasjon

Reklamasjonsforpliktelser gjelder kun produksjonsfeil på arbeid og utstyr levert av OneCo Elektro AS. Ved evt. reklamasjonsforpliktelser skal kunden/brukeren søke å tilrettelegge en effektiv korrigering slik at kostnaden ikke blir større enn absolutt nødvendig.

Eventuelle frakt- og reisekostnader dekkes ikke av reklamasjon.

Dersom kjøperen iverksetter arbeider uten skriftlig forhåndsgodkjenning av OneCo Elektro AS, faller reklamasjonsansvaret bort.

2.6 Eierskap til leveransen

Leveransen tilhører leverandør inntil full betaling har funnet sted.

Tilbud om kameraovervåking fra Securitas

Se vedlagt skisse.

Her har vi dekket alle innganger i garasje med hvert sitt kamera.

Det er også skissert at kamera henges på utsiden på bakkeplan, og får med hele fasaden for å få med postkasser. Om kameraene her ønskes på innsiden av hver oppgang, er dette selvsagt mulig.

Det estimeres ca. kr. 100 000,- i kabling. For å få dette så rimelig som mulig, bør dere hente inn pris på fra ønsket elektriker på egenhånd.

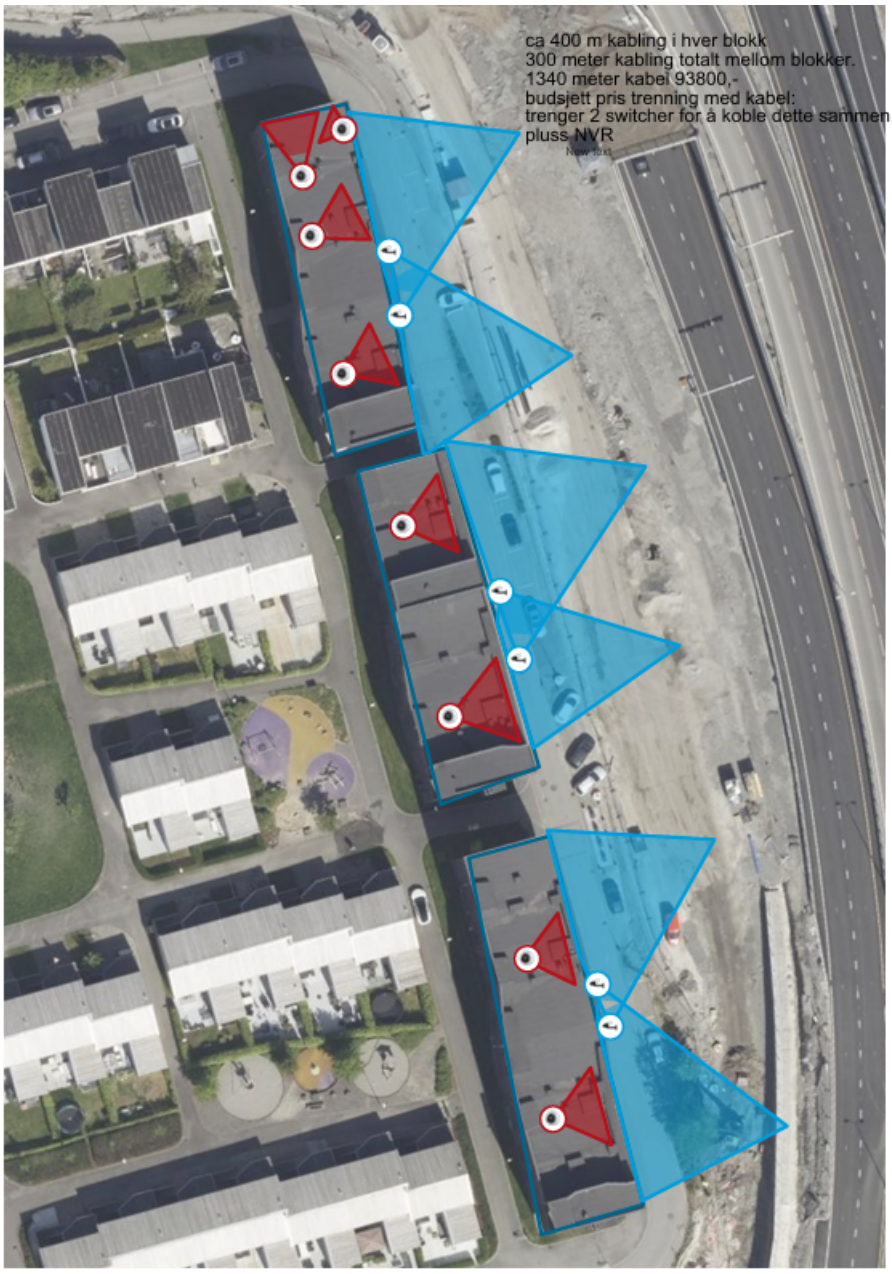
Vi kan selvsagt gi dere en pris på dette om ønskelig.

Tilbudet vårt inkluderer:

- 8 stk. 4MP, vandalsikre domekamera til garasje.
- 6 stk. 5MP bulletkamera, for innganger på bakkeplan.
- 2 stk. switch
- 1 stk. NVR (Server)
- 2 stk. 4TB hard disk.
- 1 stk. 23 tommer monitor, inkl. tastatur og mus.
- Installasjon (eks. kabling)
- Opplæring og idriftsettelse

Alt utstyr er dekket av en fullserviceavtale, som dekker alle feil og mangler som ikke skyldes brukerfeil eller ytre påvirkning.

Pris pr mnd.: kr. 3 240,


ca 400 m kabling i hver blokk
300 meter kabling totalt mellom blokker.
1340 meter kabel 93800,-
budsjett pris trenning med kabel:
trenger 2 switcher for å koble dette sammen
pluss NVR

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Ordensregler for Gauselengen borettslag

Versjon datert: 17.01.2018

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Regler for dyrehold, Gauselengen borettslag

Regler datert: 17.01.18

Dette skrivet henviser til avsnitt 6 i ordensreglene for Gauselengen Borettslag. Det er tillatt med dyrehold i Borettslaget, men dette skal ikke være til sjenanse for andre beboere verken med tanke på støy, lukt eller slitasje/tilskitning av fellesarealer.

Lukt og annet som medfører behov for vasking av fellesarealer utenom vask som gjennomføres i regi av Borettslaget skal ivaretas av den enkelte som har dyr.

Vedtekter

for Gauselengen borettslag org nr. 917 841 993

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.09.2016, sist endret den 21.10.2025

1. Formål

1.1 Formål

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

1.1 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

Ved stiftelse av borettslaget kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 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 elle randre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser, jfr. punkt 2-3 (6).

2.2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 og 3 i vedtektene.

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.

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.

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

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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.

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

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.

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

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

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. Boliger og fellesareal

4.1 Boretten

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

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

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.

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.

Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

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.

Alle tiltak på borettslagets fasade og fellesareal som for eksempel varmepumper og sol-skjerming/ markiser mv. krever skriftlig søknad til styret. Det gjelder også for bygningsmessige endringer inne i andelen som gjøre inngrep i bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret skal godkjenne tiltaket og arbeidet før dette påbegynnes. Styret kan sette føringer på utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommune hvor dette kreves, dekker alle kostnader og har løpende vedlikeholdsplikt for tiltaket samt ansvar for at montering/demontering blir gjort forskriftsmessig.

4.2 Bruksoverlating

Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån. 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.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år 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.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 det foreligger saklig grunn. Det er saklig grunn for å nekte godkjenning at 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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

51 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

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.

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.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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.

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

5.3 Innglassing av balkong

1. Det er tillatt med innglassing av balkonger i borettslaget, etter søknad til og godkjenning av styret. Innglassing skjer for andelseiers regning og risiko. Andelseier må selv dekke eventuelle kostnader ved søknad til kommunen, oppfyllelse av brannkrav mv.

2. Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av innglassingen, herunder nødvendig reparasjon og utskifting, og bærer alle kostnader forbundet med dette. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak. Dersom styrets pålegg ikke etterkommes innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andelers 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.

4. 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Det regnes også som mislighold dersom andelseier ikke gir styret adgang til boligen i tråd med punkt 6.2 fjerde avsnitt.

6.2 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.

6.3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene, eller ut fra andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

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

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

8. Styret og dets vedtak
8.1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver
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.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak
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.

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

9. Generalforsamlingen
9.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. 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.

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.

9.4 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:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
4. valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling,
5. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
6. krav om granskning,
7. Vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	16	**Bruksnr**	1278	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Austtunsletta 79, 4032 STAVANGER								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner på bunnen
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	

Areal	5321.52 kvm
Omrnavn	B345
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	221.72 kvm
Omrnavn	V28
Kparealformal	Veg

Areal	31.06 kvm
Hensynsonenavn	H820_3
Kpgjennomforing	820 - Omforming

Areal	5543.27 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2412P
Navn	Jåtten Øst felt B8 i plan 1884.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/01/2012 00:00:00
Bestemmelser	2412P bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart	2412P plankart.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.87 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	946.92 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	315.58 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	64.07 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	39.9 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.81 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2010 - Veg

Areal	22.16 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	456.31 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	859.91 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.2 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	815.74 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	9.86 kvm
Hensynsonenavn	H140_11
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	15.98 kvm
Hensynsonenavn	H140_10
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.04 kvm
Hensynsonenavn	H140_05
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	9.61 kvm
Hensynsonenavn	H140_12
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	30.64 kvm
Hensynsonenavn	H140_07
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	7.4 kvm
Hensynsonenavn	H140_00
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	7.89 kvm
Hensynsonenavn	H140_17
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	9.73 kvm
Hensynsonenavn	H140_09
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	7.87 kvm
Hensynsonenavn	H140_16
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.03 kvm
Hensynsonenavn	H140_06
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	4.7 kvm
Hensynsonenavn	H140_08
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	63.02 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	7.8 kvm
Hensynsonenavn	H140_13
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.01 kvm
Hensynsonenavn	H140_00
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Id	1884B7
Navn	Bebyggelsesplan for Felt B7 Selvbyggerboliger Jåtten Øst 2
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/14/2005 00:00:00
Bestemmelser	1884B7.pdf
Vedtatt plankart	1884B7 Plankart.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	J
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	G
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal	1.73 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Id	2606
Navn	Detaljregulering for bussvei Stasjonsveien - Gauselvågen. Hinna bydel
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/19/2020 00:00:00
Bestemmelser	2606E15 bestemmelser vedtatt 26.11.2025.pdf
Vedtatt plankart	2606 plankart.PDF,2606 plankart alternativ 2 for Scenerommet - ikke vedtatt.PDF

Delarealer

Areal	223.09 kvm
Feltnavn	o_Annen veggrunn - g
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	6.47 kvm
Feltnavn	f_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	1.89 kvm
Feltnavn	o_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	29.8 kvm
Feltnavn	o_GF3
Rparealformal	3040 - Friområde

Areal	1057.3 kvm
Feltnavn	f_P8
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	76.17 kvm
Feltnavn	o_Sykkelveg9
Rparealformal	2017 - Sykkelanlegg
Areal	1.98 kvm
Feltnavn	o_Fortau23
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	8.23 kvm
Feltnavn	f_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	25.72 kvm
Feltnavn	f_Annen veggrunn - g
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	4.81 kvm
Feltnavn	o_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	7.69 kvm
Feltnavn	o_GV
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	1.66 kvm
Feltnavn	o_Annen veggrunn - g
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	47.63 kvm
Feltnavn	f_P6
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	203.77 kvm
Feltnavn	o_Annen veggrunn - g
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	31.54 kvm
Feltnavn	f_P
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	108.6 kvm
Feltnavn	f_P
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	87.29 kvm
Feltnavn	o_Annen veggrunn - g
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	20.01 kvm
Feltnavn	f_REA
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	75.21 kvm
Feltnavn	Annen veggrunn - grø
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal	52.54 kvm
Hensynsonenavn	H190_2
Rpsikring	190 - Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2877
Navn	Detaljregulering for felt B19 - Jåttå nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Vedtatt plankart	

Delarealer

Areal	0.31 kvm
Feltnavn	f_P7
Rparealformal	2080 - Parkering