

# Glassbegerveien 271

Nabolaget Gausel vestre - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Offentlig transport

Ofolskroken Linje X31	4 min 🚶 0.3 km
Gausel stasjon Linje L5	15 min 🚶 1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 🚶 9.1 km
Stavanger Sola	17 min 🚶

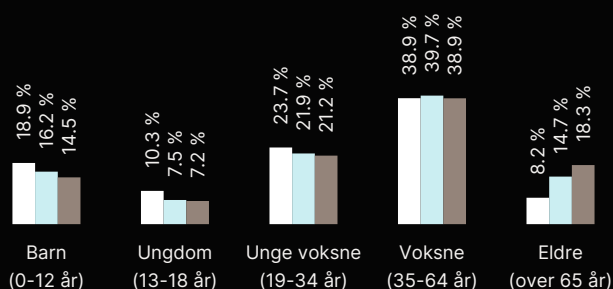
## Skoler

Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Jåttå videregående skole	19 min 🚶
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	9 min 🚶 3.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K Forus	17 min 🚶
----------------	----------

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gausel vestre	1 088	453
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gautesete barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 🚶 0.3 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bamsefaret barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare


Coop Mega Gausel Post i butikk	9 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Storaberget PostNord	11 min 🚶 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Enebolig

 Glassbegerveien 271, 4032 STAVANGER  STAVANGER kommune

# gnr. 14, bnr. 1340

# Andelsnummer 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22525-1006

Referansenummer: BZ6279

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

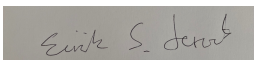


takstkompaniet

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.

# Takst-kompaniet AS

## Rapportansvarlig



Eirik Sande Lervik  
Uavhengig Takstingeniør  
Eirik@takstkompaniet.com  
926 83 532

takstkompaniet

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i god stand, men det er forhold som må utbedres for å få bedre tilstandsgrad.

## Enebolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er av rødlig betongtakstein med gavlstien i endene. Normal slitasje og elde fra byggeår.

Det er montert takrenner og nedløpsrør i aluminium. Det er ikke montert snøfanger.

Boligen er i tre og oppført i bindingsverk. Det er stående kledning på boligen som er malt. Stedvis partier med malte plater ifm vinduer.

Takstoler er delvis synlig fra kott på loft. Det er dampsperr montert på varm side og det er isolert mellom takstoler. Det er hentet informasjon fra tegninger om at det A-takstoler.

Vinduene er malte med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Det er påvist normal slitasje og elde på vinduene generelt på bolig. Vinduene fremstår i grei stand med unntak av vinduer i stue og kjøkken ut mot hage.

Ytterdør er fra byggeår og er preget av normal slitasje og elde.

Døren står under tak og er godt beskyttet. Balkongdør er fra 2025 og fremstår som ny. Dørene åpnes og lukkes lett.

Det er etablert terrasse i hagen med tilkomst fra stuen. Terrassen fremstår som godt vedlikeholdt og ser forholdsvis ny ut.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Greie flater, noe ujevnheter, generell knirk i gulv. Det er parkett i stue og kjøkken, fliser i entre med varmekabler, parkett på soverom og gang i 2. etg. Vegg-til-veggteppe på loft. Fliser på bad. Det er generell knirk i gulv.

Vegger og tak er av malte plater og det er stedvis dårlig utførelse på malerarbeid. Det er stedvis sprekker/riss i tak og vegger.

Det er stor åpning/spalte rundt pipe på loft.

Det er støpt betonggulv i 1. etg. Trebjelkelag i 2. og på loft.

Etasjeskiller bærer preg av lite ujevnheter, men med stedvis knirk som er normalt ut fra boligens alder.

Det er pipe i bolig, men ikke ildsted. Det er ikke ubrennbar plate under sotluke, men dette er per tidspunkt ikke nødvendig da det ikke er vedovn tilkoblet pipen.

Tretrapp i malte trevanger med parkett i trinn fra 1.etg til 2. etg.

Tretrapp i malte trevanger og trehvite trinn fra 2. etg til loft. Normal slitasje og elde.

Dørene er i relativt god stand uten større skader utover normal slitasje og elde. Dør inn til toalettrom bærer preg av små partier med avskallet maling, men dette er å forvente på en dør fra da boligen ble oppført. Dørene kan lett åpnes og lukkes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er flislagt og flisene på veggene malt. Gulvfliser bærer preg av normal slitasje og elde.

Det er fliser på vegger som er malt og det er malte plater i tak.

Overflatene fremstår som hele og uten skader utover normal slitasje og elde.

Gulvet består av fliser. Det er ikke påvist skader i gulvet. Det er jevnt over 1cm fall mot dusjsone på gulvet. I dusjsone er fallet 1cm

fra alle sider.

Det er ukjent hvilken type membran som er brukt på badet. Det er synlig membranløsning i sluk.

Badet inneholder servantskap med servant, speilskap og frittstående toalett. Alt fremstår i god stand. Det er antydning til delvis tett sluk i vask da vannet renner sakte ned.

Avtrekkventil i tak som trekker ut fuktig luft. Det er også god løsning på tillufts løsning ved dør.

Det er ikke påvist fukt i tilliggende konstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet består av malte slette fronter og benkeplate i hvit laminat. Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt og bærer lite preg av slitasje og elde. Skuffer, dører og hvitevarer fungerer som det skal. bra avtrekk

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av frittstående toalett og stedbygd servantskap. Det er avtrekk i taket. Vasken er testet og vannet renner bra, men det er oppdaget lekkasje fra vannlåsen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ikke mulig å komme til vannskap og naturlig i egger 2021

Varmtvannsberederen er montert under trappen. Det er opplyst av kunde at det er etablert et kar med membran og det er påvist membran på befarings.

Sikringskap i entré.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er støpt plate på mark og det tas utgangspunkt i at det er fuktsikring ned mot grunn ved etablering av bolig.

Tomten er opparbeidet med belegningstein, plen og terrasse.

Terrenget har en svak helling ut fra bolig.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

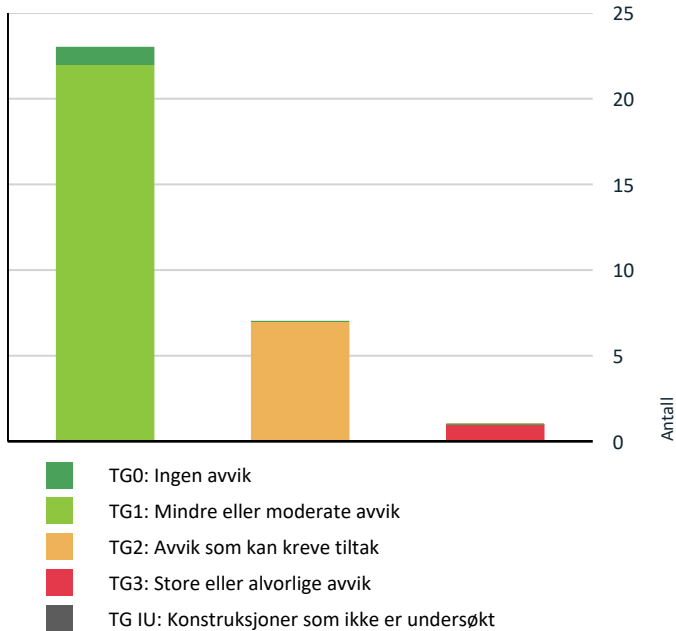
### Enebolig

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

Det er oversendt tegninger og dokumenter på endring av carport til garasje.

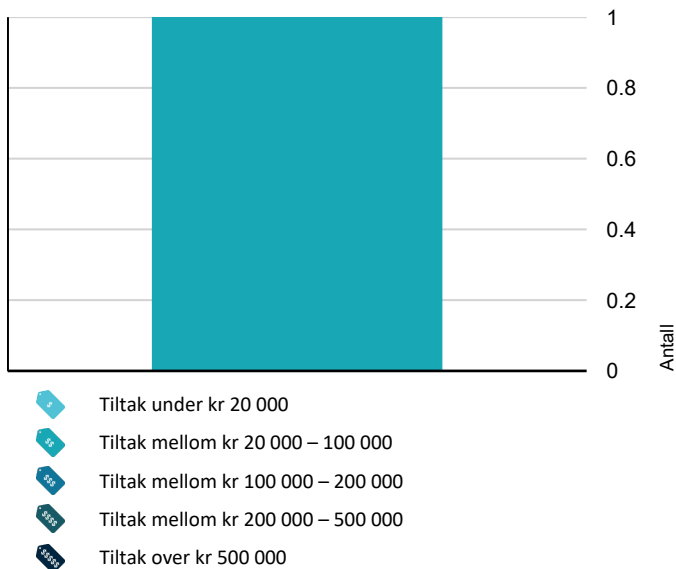
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2004

### Anvendelse

Bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er av rødlig betongtakstein med gavlstien i endene. Normal slitasje og elde fra byggeår.

### TG 2 Takteking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Takstein av betong

#### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Det er påvist en knekt gavlstien over utvendig bod/inngangsparti mot nabo.

#### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Takstein bør byttes da det kan forårsake råte i bakenforliggende vindski/panel i takutstikk.



En knekt gavlstien mot nabo

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Det er montert takrenner og nedløpsrør i aluminium. Det er ikke montert snøfanger.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tak som er 27 grader eller mer skal ha montert snøfanger hvis taksteinen har ru overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Snø kan evt. falle ned og treffe folk og biler i utsatte området rundt boligen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen er i tre og oppført i bindingsverk. Det er stående kledning på boligen som er malt. Stedvis partier med malte plater ifm vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen fremstår i god stand generelt, men det er påvist råteskader enkelte steder. Årsaken er stedvis inntrengning av fukt i kledning pga. dårlig vedlikehold. Hvis treverket er eksponert for fukt vil vann trenge inn og skape råte. Det er stedvis påvist antydning til begynnende råte i enden nederst på kledningsbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Ved søppelspann



Ved EL-bil lader

# Tilstandsrapport



Ved EL-bil lader



Antydning til råte i kledningsbord på vegg over garasjetak

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takstoler er delvis synlig fra kott på loft. Det er dampsperr montert på varm side og det er isolert mellom takstoler. Det er hentet informasjon fra tegninger om at det A-takstoler.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Det er påvist normal slitasje og elde på vinduene generelt på bolig. Vinduene fremstår i grei stand med unntak av vinduer i stue og kjøkken ut mot hage.

## ! TG 3 Vinduer - 1

### Beskrivelse

De to to store vinduene i stuen og det mindre vinduet på kjøkkenet har påvist råteskader nederst i karm utvendig.

Vindu på loft har slitasjeskader utover normal slitasje og elde.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er også påvist råte i listverk på vindu.

Det er påvist slitasje på vindu på loft utover normal slitasje og elde. Det er muligens slept inn materialer som har skadet vinduskarm og pakning til vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene med råteskader må skiftes for å forhindre videre skader på tilliggende konstruksjoner.

Vindu på loft kan pusses og males. Pakning bør erstattes med ny for å hindre luftlekkasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Stort vindu ved kjøkkenvindu



Stort vindu ved terrassedør



Vindu ved kjøkken

# Tilstandsrapport



Stort vindu stue



Stort vindu stue



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør er fra byggeår og er preget av normal slitasje og elde. Døren står under tak og er godt beskyttet. Balkongdør er fra 2025 og fremstår som ny. Dørene åpnes og lukkes lett.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert terrasse i hagen med tilkomst fra stuen. Terrassen fremstår som godt vedlikeholdt og ser forholdsvis ny ut.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Greie flater, noe ujevnheter, generell knirk i gulv. Det er parkett i stue og kjøkken, fliser i entre med varmekabler, parkett på soverom og gang i 2. etg. Vegg-til-veggteppe på loft. Fliser på bad. Det er generell knirk i gulv. Vegger og tak er av malte plater og det er stedvis dårlig utførelse på malerarbeid. Det er stedvis sprekker/riss i tak og vegger. Det er stor åpning/spalte rundt pipe på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist ujevne overflater med sprekker og riss. Det er utført slett malerarbeid som er årsak til skadene og ujevnheten.

Det er stor åpning/spalte rundt pipe på loft som følge av håndverksfeil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringsarbeid, men for å oppnå et tilfredstillende resultat må det utbedres.

Det bør utbedres med bedre tetting eller montering av en list for å forhindre isolasjon i å falle ut.



Ujevn flate på loft



Riss/sprekk på vegg i trapp

# Tilstandsrapport



Sprekk i tak



Sprekk i hjørne toalettrom



Ujevn flate på vegg i trapp



Sparkelbånd har løsnet som følge av håndverksfeil



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er støpt betonggulv i 1. etg. Trebjelkelag i 2. og på loft. Etasjeskiller bærer preg av lite ujevnheter, men med stedvis knirk som er normalt ut fra boligens alder.

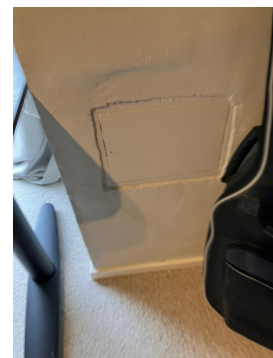
## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er pipe i bolig, men ikke ildsted. Det er ikke ubrennbar plate under sotluke, men dette er per tidspunkt ikke nødvendig da det ikke er vedovn tilkoblet pipen.



Sotluke i 1. etg



Feieluke på loft

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Tretrapp i malte trevanger med parkett i trinn fra 1.etg til 2. etg.  
Tretrapp i malte trevanger og trehvite trinn fra 2. etg til loft. Normal slitasje og elde.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dørene er i relativt god stand uten større skader utover normal slitasje og elde. Dør inn til toalettrom bærer preg av små partier med avskallet maling, men dette er å forvente på en dør fra da boligen ble oppført. Dørene kan lett åpnes og lukkes.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er flislagt og flisene på veggene malt. Gulvfliser bærer preg av normal slitasje og elde.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser på vegger som er malt og det er malte plater i tak. Overflatene fremstår som hele og uten skader utover normal slitasje og elde.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet består av fliser. Det er ikke påvist skader i gulvet. Det er jevnt over 1cm fall mot dusjsone på gulvet. I dusjsone er fallet 1cm fra alle sider.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist bom/hulrom under flis ved dør inn til bad. Det er ikke brukt tilstrekkelig med flislim under flis. Sokkellist/skinne til dusjdører er fuget igjen langs gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom/hulrom under flis bør overvåkes og det kan forekomme sprekk i flis eller fuger ved flis. Flisen er ikke i våtsonen og det vil ikke være nødvendig å utbedre før en evt. utskifting av hele våtrommet. Det bør etableres noen spalter under skinne til dusjdører hvor vann kan renne inn mot sluk ved en evt. lekkasje. Det er ikke påvist andre sluk i våtrommet enn det som er etablert i dusjen.



Bom i flis ved dør inn til bad

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type membran som er brukt på badet. Det er synlig membranløsning i sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeår og forventet levetid på smøremembran er over 15 år og banemembran er over 20 år. Boligen er fra 2004 så halvparten av levetiden er brukt opp, men kan vare mange år til.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet inneholder servantskap med servant, speilskap og frittstående toalett. Alt fremstår i god stand. Det er antydning til delvis tett sluk i vask da vannet renner sakte ned.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkssystem i tak som trekker ut fuktig luft. Det er også god løsning på tilluftsløsning ved dør.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke påvist fukt i tilliggende konstruksjon.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken består av malte slette fronter og benkeplate i hvit laminat. Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt og bærer lite preg av slitasje og elde. Skuffer, dører og hvitevarer fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist noen hakk i benkeplaten som følge av en skarp gjenstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Hakkene bør forsegles for å unngå svelling. Svelling oppstår når kjernen i benkeplaten blir utsatt for vann.



Hakk i benkeplate



Vannstoppeventil i tilknytning til vask på kjøkken

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

bra avtrekk

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet består av frittstående toalett og stedbygd servantskap. Det er avtrekk i taket. Vasken er testet og vannet renner bra.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannskap er plassert på bad i 2. etg.

# Tilstandsrapport

Kurs	Nr.	Navn på leddet	Størrelse	Material	Antall	Pris
1.	1/2"	Sluc	1/2"	Sluc	1	
2.	1/2"	Sensat	1/2"	Sensat	1	
3.	1/2"	Tilførsel	1/2"	Tilførsel	1	
4.	1/2"	Sluc	1/2"	Sluc	1	
5.	1/2"	Sluc	1/2"	Sluc	1	
6.	1/2"	Sensat	1/2"	Sensat	1	
7.	1/2"	Løskemutter	1/2"	Løskemutter	1	
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						



## ⚠ TG 1 Avløpsrør

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse  
og naturlig i egger

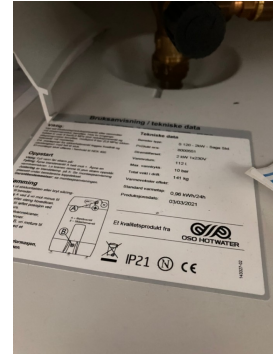
## ⚠ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse  
2021

## ⚠ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse  
Varmtvannsbereideren er montert under trappen. Det er opplyst av kunde at det er etablert et kar med membran og det er påvist membran på befaring.

Årstall: 2021      Kilde: Eier



Informasjon om vvb



VVB under trapp



Sensor til vannstoppeventil



Synlig membran

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringskap i entré.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2004**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Det er etablert EL-bil lader

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er støpt plate på mark og det tas utgangspunkt i at det er fuktsikring ned mot grunn ved etablering av bolig.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### ! TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningstein, plen og terrasse. Terreng har en svak helling ut fra bolig.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trapp opp til loft mangler rekkverk og håndrekke.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Trapp til loft mangler rekkverk og håndreke

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2004

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Garasjen er gjort om fra carport til garasje i 2016

# 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

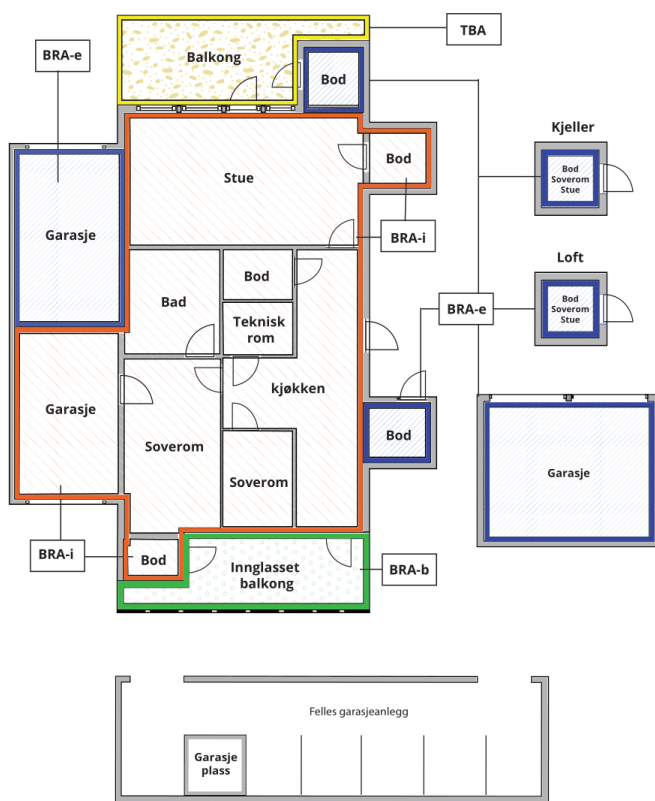
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	38	4		42	34
2. Etasje	38			38	
Loft	13			13	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>4</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, toalettrom	Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang		
Loft	Loftstue, kott		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er oversendt tegninger og dokumenter på endring av carport til garasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er montert ny balkongdør ut til terrasse i 1. etg. i 2025. Det er montert EL-bil lader i 2025.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Eirik Sande Lervik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1340		0	7528.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Glassbegerveien 271

### Hjemmelshaver

Veslefrikk Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESLEFRIKK BORETTSLAG	986061452			Kristin Grydeland

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Gausel i Stavanger.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, blomsterbed, busker og belegningstein.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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



Adresse

**Glassbegerveien 271, 4032 STAVANGER**

Dato for energimerking

**25.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-301506**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**4846850**

Gårdsnummer

**14**

Bruksnummer

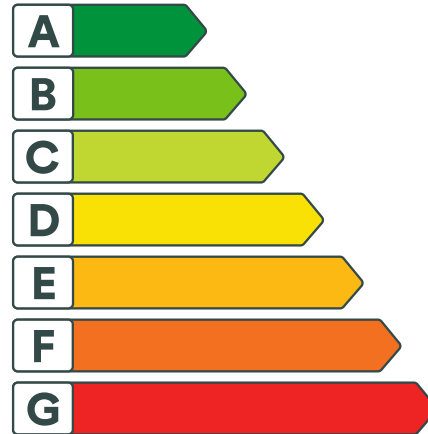
**1340**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2004**

Bygningstype

**Kjedet enebolig**

Bruksareal

**88,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**88,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**152,29 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**136,00 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 968 kWh**



## Glassbergeveien 271, 4032 STAVANGER



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Glassbegerveien 271, 4032 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Glassbegerveien 271, 4032 STAVANGER

25 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Glassbegerveien 271

**Postadresse**

Glassbegerveien 271

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?** Ja  Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

November 2023

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden kjøp

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562745

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Grydland, Kristin Smithsen

## 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.



## Våtrom

---

- 1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.1.2 **Årstall**  
2025
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny verandadør byttet i regi av borettslaget. De har dokumentasjon på arbeidet.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
BK Bygg AS
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Kjeller

---

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rasmussen Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2025

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service varmepumpe

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

AC Senteret AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Råteskader på utvendig kledning. Borettslaget er informert og skal utbedre dette.

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 27642233**

# Egenerklærings skjema

Name

**Kristin Smithsen Grydeland**

Date

**2026-05-25**

Identification



**Kristin Smithsen Grydeland**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Kristin Smithsen Grydeland

25/05-2026  
10:14:11

BankID OIDC  
High

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 18.05.26 Side 1 av 2

Borettslaget Veslefrikk	<b>Vår ref.:</b>	205/1
Glassbegerveien 271	<b>Type:</b>	Borettslag
4032 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Kristin Smithsen, Alf Anatol Heintz Grydeland
<b>Organisasjonsnr:</b> 986 061 452	<b>Andelsnr:</b>	1

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 9 783**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel avdrag Husbanken	4 103
	Andel renter Husbanken	1 738
	Andel avdrag DnB	541
	Andel renter DnB	-288
	Andel avdrag DnB	-541
	Felleskostnader	3 942
	Andel renter DnB	288
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 350,00 i Feb. 26)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	520 104	Gjeld siste årsoppg.:	543 640
Klient ajourf. lån:	17 344 035,94	Klient gj. s. årsoppg.:	16 023 258

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135501963, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.05.2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 18.05.2026: 13 248 325

Andel av saldo: 520 104

Første termin: 30.07.2005Første avdrag: 30.07.2013 ( siste termin 30.01.2035 )

P.t.rente termin jan og juli

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

Lånenummer: 16363493592, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.05.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 18.05.2026: 1 594 253

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2005Første avdrag: 30.12.2009 ( siste termin 30.09.2034 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 95 356

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 68 379

P.t.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: Ingunn Larsen

Adresse: Glassbegerveien 263

Postnr/-sted: 4032 STAVANGER

Telefon: Mob.: 47760142

E-post: veslefrikk@styretmitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.05.2026

**Utestående saldo: 0**

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 18.05.26 Side 2 av 2

Borettslaget Veslefrikk	<b>Vår ref.:</b>	205/1
Glassbegerveien 271	<b>Type:</b>	Borettslag
4032 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Kristin Smithsen, Alf Anatol Heintz Grydeland
<b>Organisasjonsnr:</b> 986 061 452		

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.05.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	63 418	Gjeld:	543 640	Andre inntekter:	1 984
		Utgifter:	25 864		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	327 500
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2003  
Gårds/bruksnr: 14/1340  
Bygningstype: Enebolig i kjede/rekke

## 9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562745
--------------	--------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	25.11.2004	Første innflytting:	25.11.2004
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	75
Parkeringsstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hustype B
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

### Fasiliteter:

- Borettslaget består av 29 eneboliger m/carport.
- Boligselskapet har kollektiv avtale om med Altibox fiberaksess. kontakt selger for mer informasjon.
- Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt, men kan søkes styret dersom gode velferdsmessige grunner taler for det.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- 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.

# Borettslaget Veslefrikk



Innkalling til generalforsamling 2026

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Veslefrikk.

## **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.

## **Torsdag 21.05.2026, kl. 16:30**

Gausel bydelshus

### **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 Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Valg av varamedlem for ett år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Borettslaget Veslefrikk

## **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 35 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

Varamedlem Line Kjær Jacobsen var på valg i år, men er flyttet og dermed ikke en del av styret.

Styremedlem Ørjan Haug har vært med i styret i noen år, og ønsker nå å trekke seg ut. Tusen takk for ditt bidrag gjennom disse årene.

Håvard Fredheim Nordseth har sagt ja til å være nytt styremedlem.

Kjetil Døskeland har også sagt ja til å være med i styret.

Forslag: Håvard Fredheim Nordseth til nytt styremedlem i 2 år og Kjetil Døskeland som varamedlem i 1 år

### **5.1 Valg av styremedlem for to år**

**Forslag til vedtak:** Håvard Fredheim Nordseth velges som styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av varamedlem for ett år**

**Forslag til vedtak:** Kjetil Døskeland velges som varamedlem for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

### **5.4 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 vedtak:** Styreleder Ingunn Larsen velges som delegert.

## 205 Borettslaget Veslefrikk

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>Inntekter</u></b>			
Innbetalt felleskostnader		1 419 912	1 419 912
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 511 036	1 443 377
Innbetalt til felles lån - renter		760 266	875 199
Tillegg felleskostnader		37 284	35 436
Andre driftsinntekter		0	6 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 728 498</b>	<b>3 779 924</b>
<b><u>Kostnader</u></b>			
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 935	39 935
Forretningsførerhonorar		81 372	77 352
Tilleggstjenester forretningsfører		16 500	14 500
Revisjonshonorar	2	9 918	9 384
Drift og vedlikehold	3	600 821	523 328
TV og/eller internett		34 452	34 452
Forsikringer		293 848	255 917
Kommunale avgifter		411 007	389 582
Kontingent Boligbyggelag		10 150	8 700
Administrasjonskostnader		18 758	17 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 516 759</b>	<b>1 370 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 211 739</b>	<b>2 409 722</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>			
Renteinntekter		61 658	56 227
Rentekostnader		777 130	870 260
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>715 472</b>	<b>814 033</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 496 266</b>	<b>1 595 688</b>

## 205 Borettslaget Veslefrikk

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	5 595 000	5 595 000
Bygninger	5	41 963 000	41 963 000
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 558 000</b>	<b>47 558 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 379	31 176
Forskuddsbetalte kostnader		334 572	297 719
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 205 316	2 035 536
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 562 267</b>	<b>2 364 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 120 267</b>	<b>49 922 431</b>

## 205 Borettslaget Veslefrikk

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		21 658 366	20 162 100
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>21 661 266</b>	<b>20 165 000</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	14 391 503	16 162 905
Pant- og gjeldsbrev lån	7	1 631 756	1 925 302
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	2 061 684	1 492 855
Borettsinnskudd		9 515 000	9 515 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 599 943</b>	<b>29 096 062</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		569 358	321 584
Påløpne renter		267 320	318 460
Annen kortsiktig gjeld		22 379	21 324
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>859 058</b>	<b>661 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 459 000</b>	<b>29 757 431</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 120 267</b>	<b>49 922 431</b>

Stavanger 31.12.25  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingunn Larsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ørjan Øye Haug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Mjelde  
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 pantsikret 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	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>39 935</b>	<b>39 935</b>

Boligselskapet 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
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	433 523	390 183
6630 Vedlikehold uteområde	59 381	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 243	26 904
6780 Drifts- og serviceavtaler	106 673	106 241
<b>Sum</b>	<b>600 821</b>	<b>523 328</b>

### Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	1 496 266	1 595 688
Avdrag på lån	-1 496 120	-1 437 931
<b>Endring disponible midler</b>	<b>146</b>	<b>157 757</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 562 267</b>	<b>2 364 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>859 058</b>	<b>661 368</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 703 209</b>	<b>1 703 063</b>

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 350 000	5 595 000	613 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 350 000	5 595 000	613 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 350 000	5 595 000	613 000
Anskaffelsesår :	2004	2004	2014
Antatt levetid i år :			

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	2 900	0	2 900
Egenkapital	21 658 366	1 496 266	20 162 100
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>21 661 266</b>	<b>1 496 266</b>	<b>20 165 000</b>

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Husbanken
Lånenummer:	<b>16363493592</b>	<b>135501963</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005
Rentesats:	5.14 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.01.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 600 000	32 915 000
Lånesaldo 01.01:	1 925 302	16 162 905
Avdrag i perioden:	293 546	1 771 402
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 631 756</b>	<b>14 391 503</b>
Saldo 5 år frem i tid:	789 054	7 222 896
Andelssaldo 01.01:	316 192	1 176 663
Innbetalt IN i perioden:	141 518	566 403
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	26 764	112 144
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>430 947</b>	<b>1 630 923</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 062 702</b>	<b>16 022 426</b>

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 27 599 943,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 47 558 000,-.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Veslefrikk.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Veslefrikk**

Styreleder	Ingunn Larsen (sign.)	09.05.2026
Styremedlem	Elisabeth Mjelde (sign.)	09.05.2026
Styremedlem	Ørjan Øye Haug (sign.)	09.05.2026



Til generalforsamlingen i Veslefrikk Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Veslefrikk 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 rettviseende 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-05-11 12:14:13 UTC



QES



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, 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 Borettslaget Veslefrikk

Borettslaget Veslefrikk ligger i Stavanger kommune og består av 29 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 986061452.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ingunn Larsen

Styremedlem, Elisabeth Mjelde

Styremedlem, Ørjan Øye Haug

Varamedlem, Line Kjær Jakobsen

### Styrets arbeid i perioden

#### **Styremøter:**

I løpet av perioden har styret gjennomført 5 styremøter og behandlet 4 saker.

Verishure fortsetter med å ha ansvar for alarm systemet.

Norsk brannvern har vært på befaring og gitt rapport om det som må utbedres.

Det har vært et punktert vindu som er blitt skiftet.

Det har vært mye hekk rundt feltet som er blitt klippet.

Det er blitt avholdt dugnad i høst og nå i vår.

Det er blitt oppmerket med hvit maling på parkeringsplassene.

Terrasse dører er blitt skiftet.

BK bygg har vært og gjort forfallende arbeid med kledningsbord

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

#### **Arrangementer:**

#### **HMS-arbeid:**

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

### Styrets planer fremover

Styret innhenter pris på nye gatedører. Flere av beboerne har dører som er slitte og råtne. Skal vi skifte alle dørene samtidig eller ta dette på rundgang, for å holde kostnadene nede? Må vi ta opp lån, vil det kunne medføre at felleskostnadene må justeres opp litt. skifte av dører gjelder de som har dører fra byggeår.

Vi trenger befaring av taksteinene. Styret vil ta kontakt med firma som gir oss et tidsperspektiv på når taksteinene må skiftes.

Det er en del råttan kledning rundt forbi hos beboere. Styret ønsker å samle seg for å gå sammen og se hva som må skiftes av klednings bord. Ta gjerne en kikk rundt din egen eiendom så legger vi det sammen med det vi har.

## **Forsikringsavtale**

Borettslaget Veslefrikk er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562745.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

# 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](http://bate.no)



## **ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET**

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

### **Alminnelige ordensregler.**

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

### **Plener og beplantning.**

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

### **Fotballsparking.**

Fotballsparking skal ikke skje på plener, men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

### **Husdyrhold.**

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan allikevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden

vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

### **Mating av fugler og andre dyr.**

Mating av småfugler er kun tillatt på egen terrasse, på fuglebrett montert minimum 1,4 meter over bakkenivå. Mating av fugler og andre dyr på fellesområdet er ikke tillatt.

### **Ro i boligene.**

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

### **Utstyr, skilt m.v.**

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

### **Parkering.**

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

### **Særlig for blokkbebyggelse.**

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

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

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.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten.

Til styret

### Søknad om dyrehold

Undertegnede \_\_\_\_\_ adresse \_\_\_\_\_

Søker herved om å holde \_\_\_\_\_ begrunnelsen er: \_\_\_\_\_

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

#### Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets / sameiets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller eiendom, f eks skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener , i bed og lignende
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjananse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, f eks skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tviltilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Stavanger den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Eiers / søkers underskrift: \_\_\_\_\_

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene / beboerne i oppgangen.

\_\_\_\_\_

1. Styret gir tillatelse til å holde \_\_\_\_\_ på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Stavanger den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Styrets leder \_\_\_\_\_

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Veslefrikk mandag 30.06.2025 - torsdag 03.07.2025, digitalt via Min side

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Ingunn Larsen ble valgt til møteleder.

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

**Vedtak:**

Elisabeth Mjelde ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av frammøtte

Det var 6 andeler som deltok i behandlingen av sakene.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Valg

### 2.1 Valg av varamedlem for 1 år

**Vedtak:**

Line Kjær Jakobsen ble valgt som varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ingunn Larsen - valgt for 2 år i 2025  
Styremedlem: Elisabeth Mjelde - valgt for 2 år i 2025  
Styremedlem: Ørjan Øye Haug - valgt for 2 år i 2024  
Varamedlem: Line Kjær Jakobsen - valgt for 1 år i 2025

Stavanger, 03.07.2025

# Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Veslefrikk

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ingunn Larsen (sign.)	13.07.2025
Protokollvitne	Elisabeth Mjelde (sign.)	25.07.2025

# Vedtekter

for B/L Veslefrikk, org nr 986 061 452 tilknyttet Bate Boligbyggelag  
vedtatt på generalforsamling den 02.06.2005, sist endret ved  
generalforsamling 26.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også ekstra utbygg utenom hovedbygningmassen, slik som terrasser, vinterhager, boder, garasjeporter og andre selvoppførte bygg. Dette er for at det ikke skal være tvil om hva som er felles, og hva som er den enkeltes ansvar når det kommer til vedlikehold, og er greit å ha avklart i forbindelse med salg.

Utbygging av selve huset etter godkjente tegninger vil ikke bli omfattet av dette.

- (1)
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdspliktene innebærer også overflatebehandling av tilleggsbygg, gjerder etc. Fargevalg skal til enhver tid være tilsvarende farge som på boligene.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) 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 unøddig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller 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 representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# VEDLEGG D-1

## Byggekart over:

Gnr.: 14  
Bnr.: 1340  
Adresse: Pr. dato ingen adresse **KUS 272-290**  
Areal: 7528 m<sup>2</sup>  
Hjemmelshaver: Borettslaget Sagatun

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaringer vedlegges.

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystemet ref. seg til Euref. 89.

Kultur og byutvikling  
Oppmålingsavdelingen, 08/07/03

Høydegrunnlag: NN 1954.

*Seri Tveit*  
Seri Tveit



### Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 14  
Bruksnummer: 1340  
Adresse: Pr. dato ingen adresse HUS 272-290  
Gjeldende plan: 1634

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstander til nabogrensen.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeopprisset). SE UTOYHUSPLAN
- Garasjeplassering

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloaknett. Høyden refererer seg til NN54
- Det er opparbeidet vann og kloakk til tomten.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann- og kloakkledning over naboeiendommen må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (LE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med LE i god tid før tilknytning. Krever LE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltraseer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Kultur og byutvikling  
Oppmålingsavdelingen, 10.07.2003

Seri Tveit

Endelig plassering på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

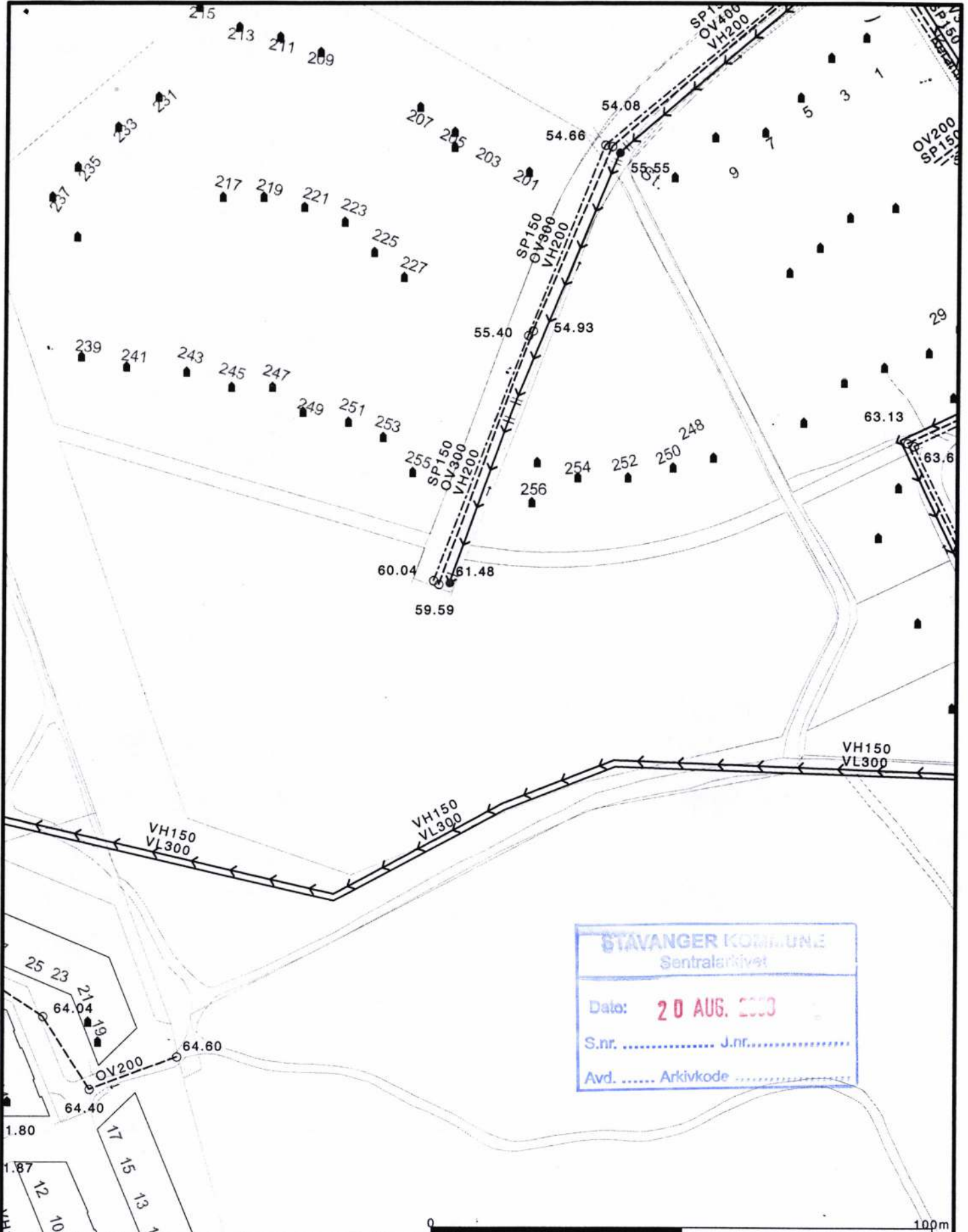
Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.:.....

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: ..... (utfylles av anmelder)

Topp grunnmur anmeldes på kote: +64,7 - +67,2 (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: ..... Bestemt på stedet av: .....

# BILAG A-2



STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 20 AUG. 2003

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

Beliggenhet og høyder på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende

- Pumpeledning spillvann
- Vannledning høytrykk
- Overløpsledning
- +--- Tunell spillvann
- Avløp felles
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning



Stavanger kommune  
Teknisk drift  
Vann og avløp



Dato: 2003.07.09  
Sign: TIS

Målestokk  
1:1000

Dato: 20 AUG. 2003  
S.nr. .... J.nr. ....  
Avd. .... Arkivkode .....

- NØKKEL**
- E130 VEGG
  - - - E130 VEGG når tilbygg
  - ////// E130 TAK
- RØMNINGSVEI**  
Til terreng



Max BTA pr. etasje = 585,5 m<sup>2</sup>  
Fremtidig tilbygg = 117,0 m<sup>2</sup>  
Sum = 702,5 m<sup>2</sup>

Max BTA pr. etasje = 731,4 m<sup>2</sup>  
Fremtidig tilbygg = 144,0 m<sup>2</sup>  
Sum = 875,4 m<sup>2</sup>

rev	VSM	ØSM	20.20.20	x
TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	INDEX

**B/L VESLEFRIKK**

REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

arkitektkontoret  
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as  
siv.ark.MNAL-NPA  
Trosvikodden 13B, 1392 Vetre, Tel:66758499 - Fax:66796491  
songe-mo@online.no

TEGNINGS TITTEL  
**BRANNPLAN - 1.ETASJE**

MALESTOKK	DATO	TEGN. STATUS
1:400	01.08.03	RAMMETILLATELSE
SIGN. OG-KONTROL. VS-M	SAK NR.	TEGN. NR.
ARK.	01.11	R.14
		INDEX
		X



Dato: 20 AUG. 2003

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

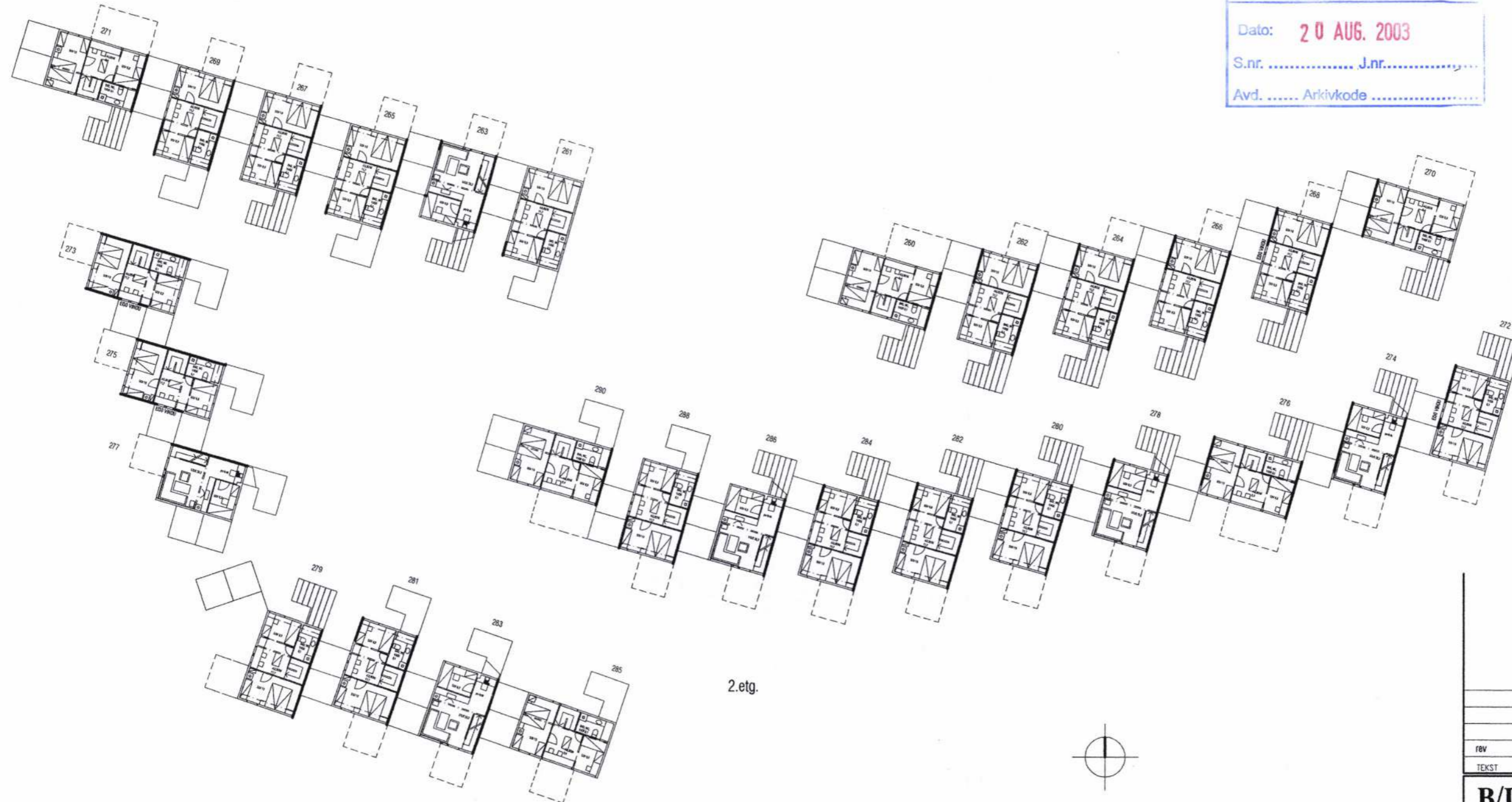
**NØKKELE**

— EI30 VEGG

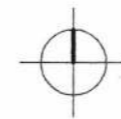
//// EI30 TAK

**RØMNINGSVEI**

- 1. innvendig trapp
- 2. vindu



2.etg.



røV	VSM	ØSM	20.20.20	x
TEKST	KONTR.	SIGN.	DATO	INDEX

**B/L VESLEFRIKK**

REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

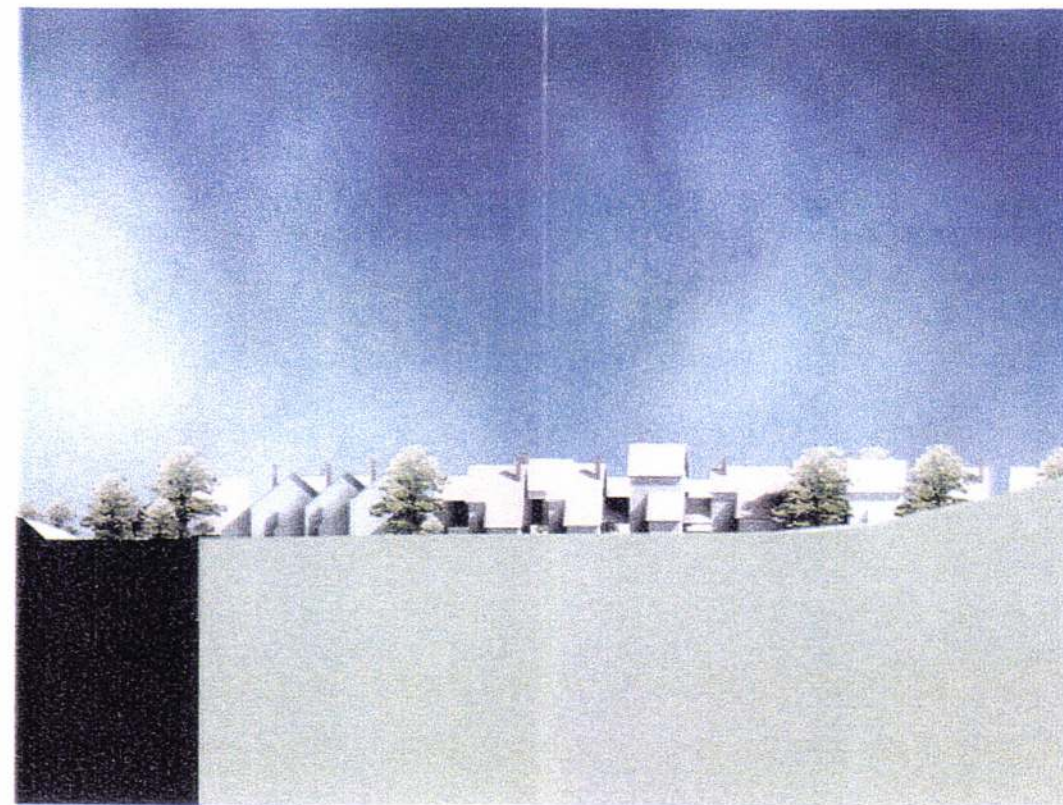
arkitektkontoret  
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as  
siv.ark.MNAL-NPA  
Trosvikodden 13B, 1392 Vetre, Tel:66758499 - Fax:66796491  
songe-mo@online.no

TEGNINGS TITTEL  
**BRANNPLAN - 2. ETASJE**

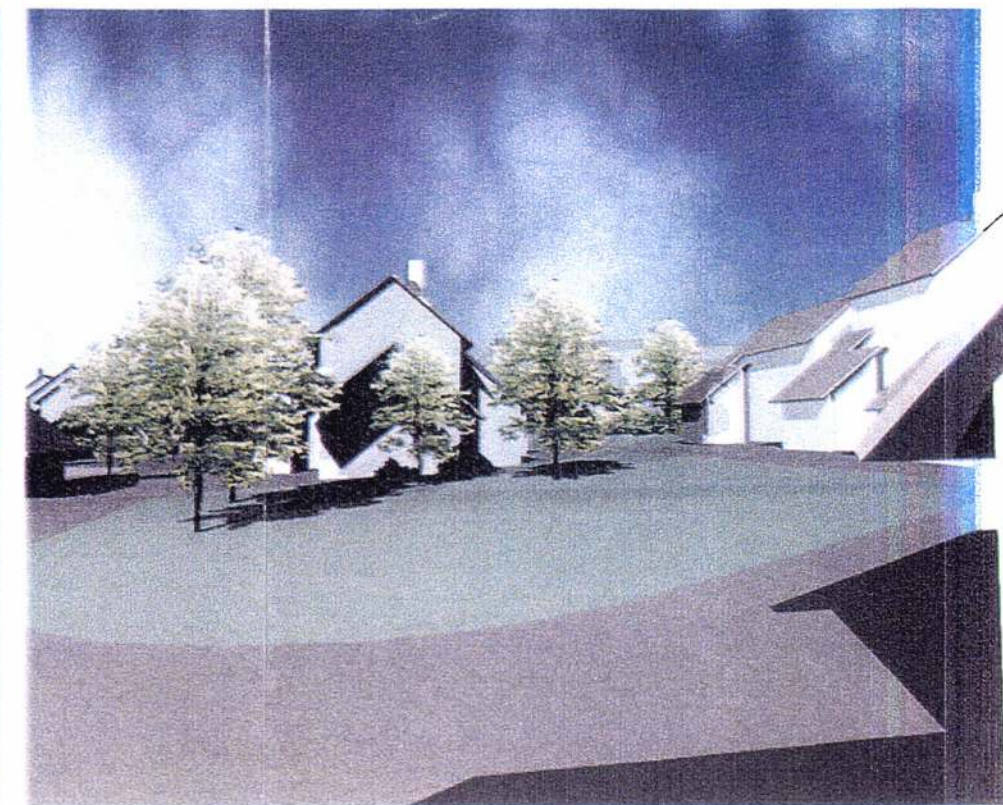
MALESTOKK	DATE	TEGN. STATUS
1:400	01.08.03	RAMMETILLATELSE
SIGN. ØS-M KONTR. VS-M	SAK NR.	TEGN. NR.
ARK.	01.11	R.15
		INDEX
		X



FUGLEPERSPEKTIV FRA NORDVEST



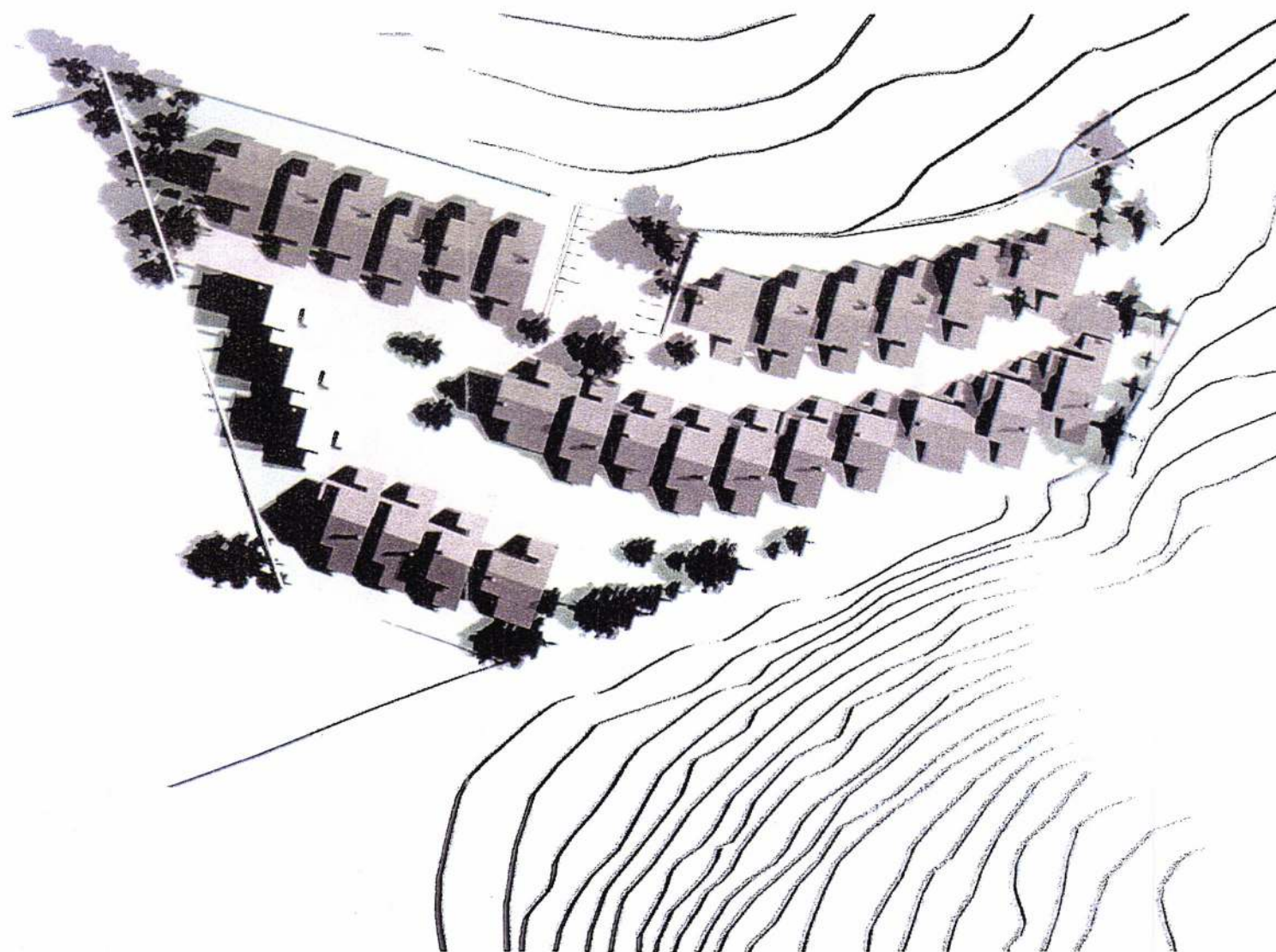
OPPRISS FRA SYDVEST



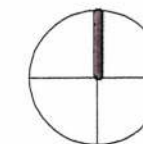
PERSPEKTIV FRA Plassen



FUGLEPERSPEKTIV FRA SYDØST



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 AUG. 2003
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

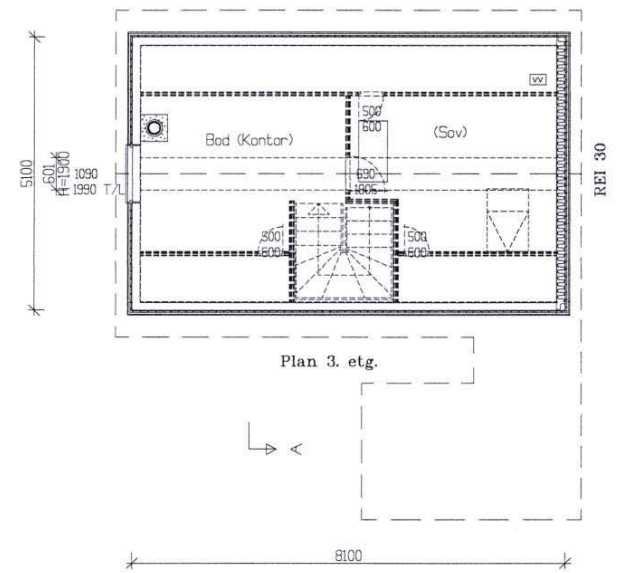
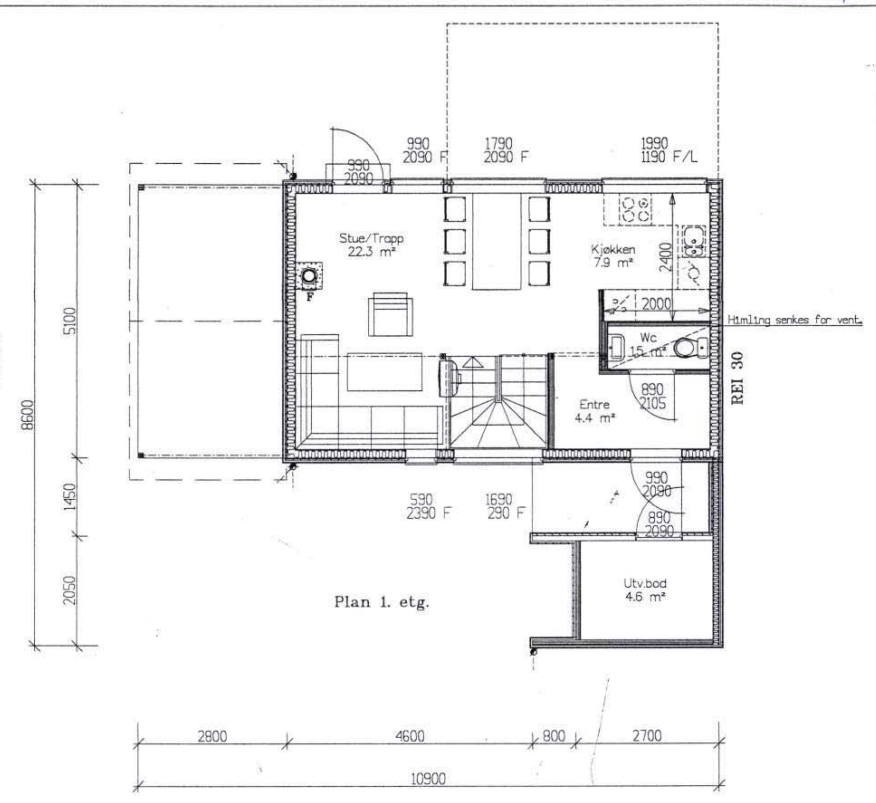
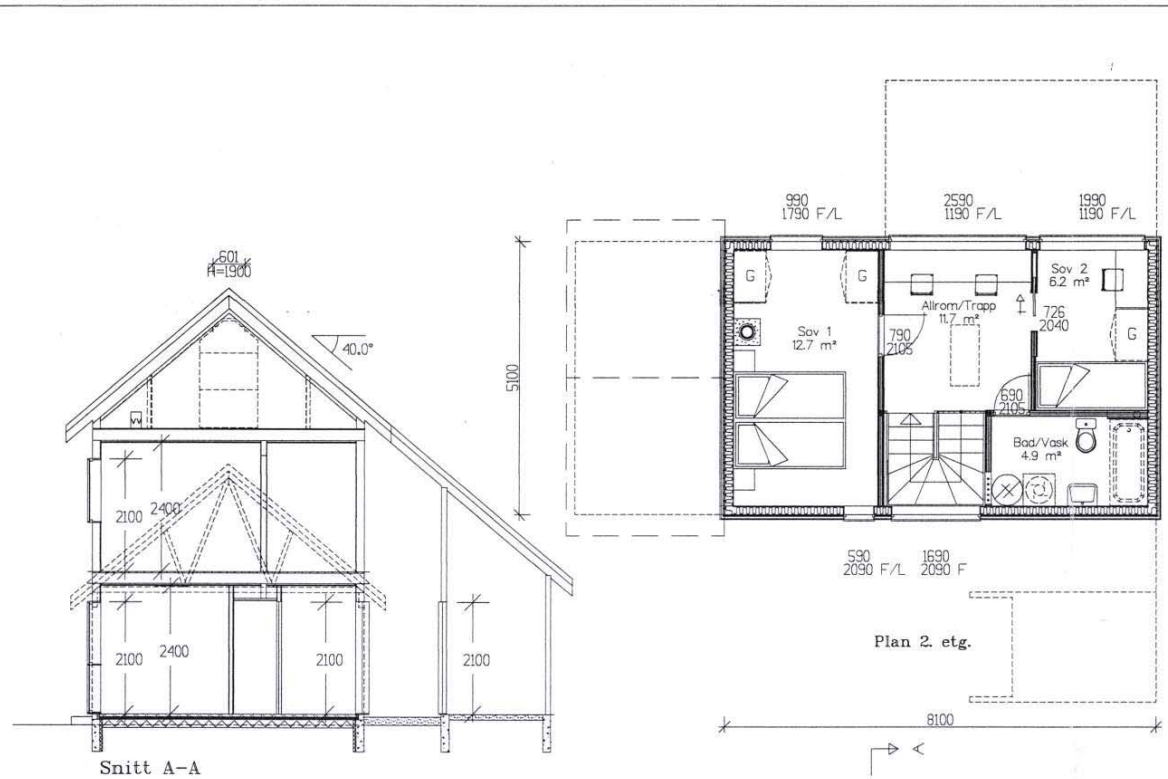


ILLUSTRASJON FOR:  
**GAUSELBAKKEN NORD - B7**  
**STAVANGER KOMMUNE**  
 BL/SAGATUN - STAVANGER BOLIGBYGGELAG  
 27.05.02

arkitektkontoret  
 VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as  
 sivilarkitekter MNAL - NPA

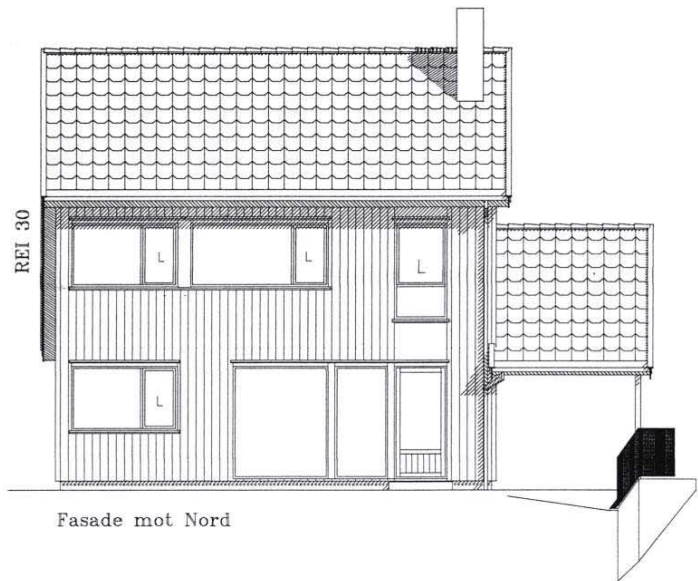
VEDLEGG E-8

E-4



**STAVANGER KOMMUNE**  
 Sentralarkivet  
 Dato: 27 OKT. 2003  
 S.nr. .... J.nr. ....  
 Avd. .... Arkivkode .....

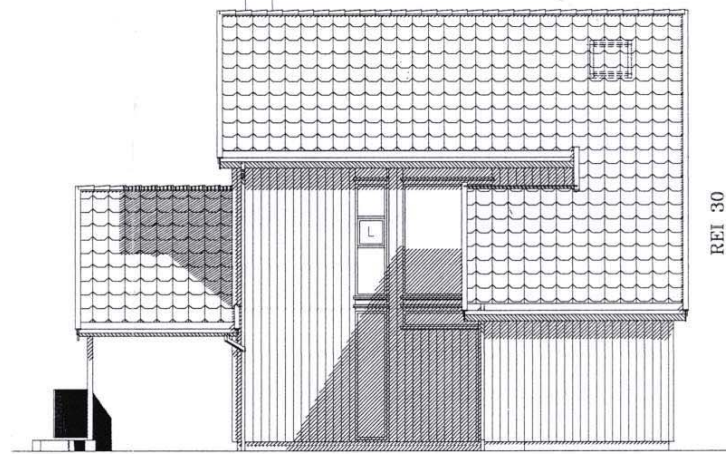
DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Bolig for:	Stavanger Boligbyggelag Type B	G.NR.	14	B.NR.	1430	
Plan og Snitt	Veslefrikk Gausel	KOMMUNE:	Stavanger			
	TEGN.	jsf	PROSJ.NR.		sf8303	
	GODKJ.					
	MAL	1 : 100	TEGN. NR.		501	
	DATO	06.10.2003				
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER Huset AS IKKE MEDVIRKER I</small>						



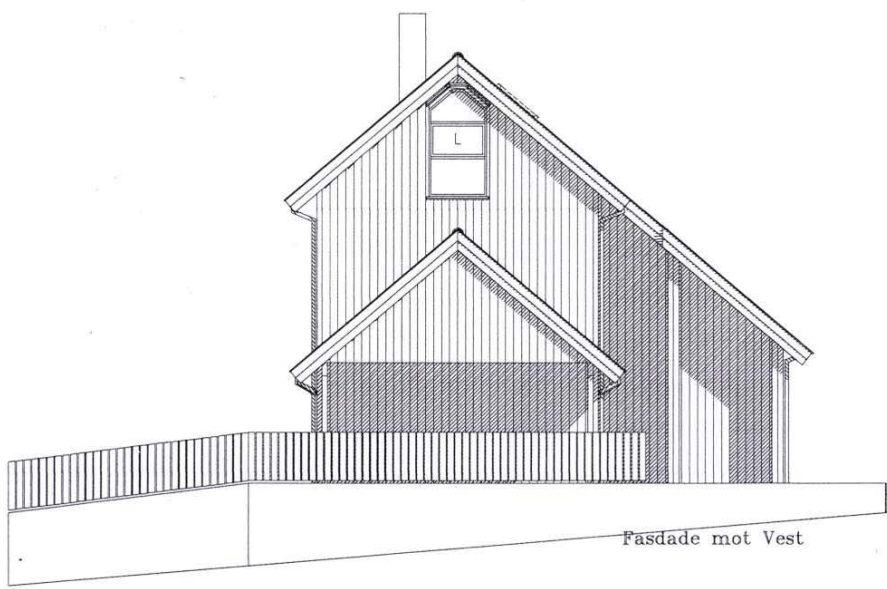
Fasade mot Nord



Fasade mot Øst



Fasade mot Sør



Fasade mot Vest

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet  
Dato: 27 OKT. 2003  
S.nr. .... J.nr. ....  
Avd. .... Arkivkode .....

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Bolig for:	Stavanger Boligbyggelag Type B	G.NR. 14	B.NR. 1430
Fasader	Veslefrikk Gausel	KOMMUNE:	Stavanger

**ØSTER HUS**  
HJEM MED SÆRPREG

TEGN.	jsf	PROSJ.NR.	sf8303
GODKJ.		TEGN. NR.	503
MÅL	1 : 100		
DATE	06.10.2003		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUSET AS IKKE MEDVIRKER I.

