

PROAKTIV

Modernisert leilighet med god standard og praktfull sjøutsikt



GULAKSVEIEN 2





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

KRISTIANSLYST/MARIERO

Modernisert leilighet med god standard - Stor, innglasset balkong med gode solforhold og flott utsikt - Fast parkering



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 20, bnr. 148, i STAVANGER kommune

Prisantydning: 3.190.000,-

Totalpris: 3.823.799,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 2/1

BRA: 87 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 11

Garasje/Parkering: Parkering på biloppstillingsplass med 4 felles ladestasjoner for elbil.

Tomt: 9780 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.914,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling av felles gjeld, strøm i fellesområder, A-konto varmtvann, drift og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

Omkostninger: 18.396,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	188		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



KRISTIANSLYST/MARIERO

Kommune: Stavanger / Område: Kristianslyst/Mariero

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i etablerte omgivelser på Mariero/Kristianslyst i Stavanger kommune.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud på Mariero og i Hillevåg. For større handelstilbud ligger både kjøpesenter og butikker innen kort kjøreavstand.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området. Mariero togstasjon gir enkel adkomst til både sentrum og sørover mot Sandnes, og det er hyppige bussavganger i nærområdet. Med bil når man sentrum av Stavanger på få minutter, og det er enkel tilgang til hovedfartsårer som tar deg videre til Forus-området og resten av Nord-Jæren.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med nærhet til både barnehager og skoler, samt trygge gang- og sykkelveier i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Eikeberg Linje 2, 3, N84	2 min 🚶 0.1 km
🚊 Mariero stasjon Linje L5	14 min 🚶 1 km
🚊 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚗 5.7 km
✈ Stavanger Sola	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mariero Søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

🛒 Kilden Kjøpesenter	17 min 🚶
🏪 Vitusapotek Mariero	7 min 🚶

SPORT

⚽ "Skolebrygga" - Hundvåg Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Timoteiveien balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏊 24/7 Mariero	6 min 🚶
🏊 CrossFit Centrum Hillevåg	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Powercharge Mariero	7 min 🚶
-----------------------	---------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



området. Det er også kort vei til flotte friområder, turstier og sjøen ved Gandsfjorden, som byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Dette er et populært boligområde med en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet, perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av bynære og rolige omgivelser.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

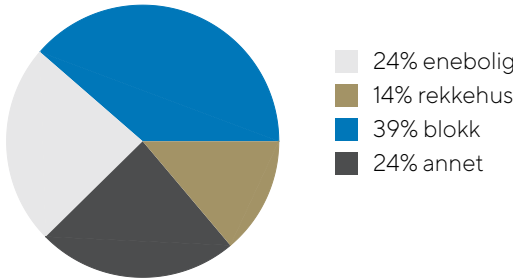
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ... 187 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	17 min 1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km

BARNEHAGER

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 63 barn	9 min 0.7 km
Tyrihans barnehage (1-6 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	10 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL GULAKSVEIEN 2

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Tomtestørrelse

9 780 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 2 stk. TG IU og 4 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG IU, Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Taktekking
Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Bygningsdeler med TG 2, Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak:
Vinduene kan forventes byttet innen 10-15 år.
Dette er borettslaget sitt ansvar.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike



tiltak.
Gulvet kan rettes av ved behov.

Våtrom > 11. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Badet har ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall lokalt i dusjsonen. Dusjsonen har heller ikke 1:100-fall.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Helse, miljø og sikkerhet:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningssakskyndig
Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Onsdag, 11. februar 2026)

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass med 4 felles ladestasjoner for elbil.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

11. etasje:

Entré/gang, soverom, rom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, innglasset balkong.

1. etasje:

Bod

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 2 kvm

Total BRA: 2 kvm

11. etasje

BRA-i: 69 kvm

BRA-b: 16 kvm

Total BRA: 85 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Gulaksveien 2 er en flott, modernisert andelsleilighet beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Mariero/Kristianslyst. Her bor du sentrumsnært, men likevel tilbaketrukket. Med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen vil du kunne trives i lang tid.

Dette er en gjennomført bolig med god planløsning, et moderne uttrykk og en praktfull utsikt mot Gandsfjorden.

11. etasje:

- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Pen enstavs laminatgulv i eik, delikate fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i leiligheten. Alle innvendige dører er kompakte og ble nyinstallert i november-desember 2025.

- Stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Stuen kan innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. Plass til spisebord i allrom. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse.

- Fra stuen har man tilkomst til stor, innglasset balkong med særdeles flott sjøutsikt mot Gandsfjorden. Med mulighet til å innrede med flere sittegrupper og øvrig møblelement ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

- Kjøkkenet har slette fronter og rikelig med skap- og benkplass. På kjøkkenet har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp medfølger handelen. Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger som hovedregel ikke. Oppgradert noe i 2019.

- Flott, helfliset bad med varmekabler i gulv som bidrar til ekstra komfort i hverdagen og mer energieffektiv oppvarming. Moderne innredet med vegghengt toalett, dusjnisje, håndkletørker, hel servant og praktisk vaskeromsløsning. God oppbevaringsplass i skuffer, baderomsmøbel og speil. Hele badet ble renoveret i 2023. Innredning som vaskemaskin og tørketrommel står i, medfølger ikke i handelen.



- Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeinnredning. Tidsriktig fargevalg på vegg.
- Deler av garderobe/bod er ombygd og tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra garderobe/bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra garderobe/bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Enheten disponerer en bod i lukket anlegg.

Energimerke

Rød F

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven





STUE OG KJØKKEN I
DELVIS ÅPEN LØSNING



LYS OG FLOTT STUE MED
FLERE SITTESONER

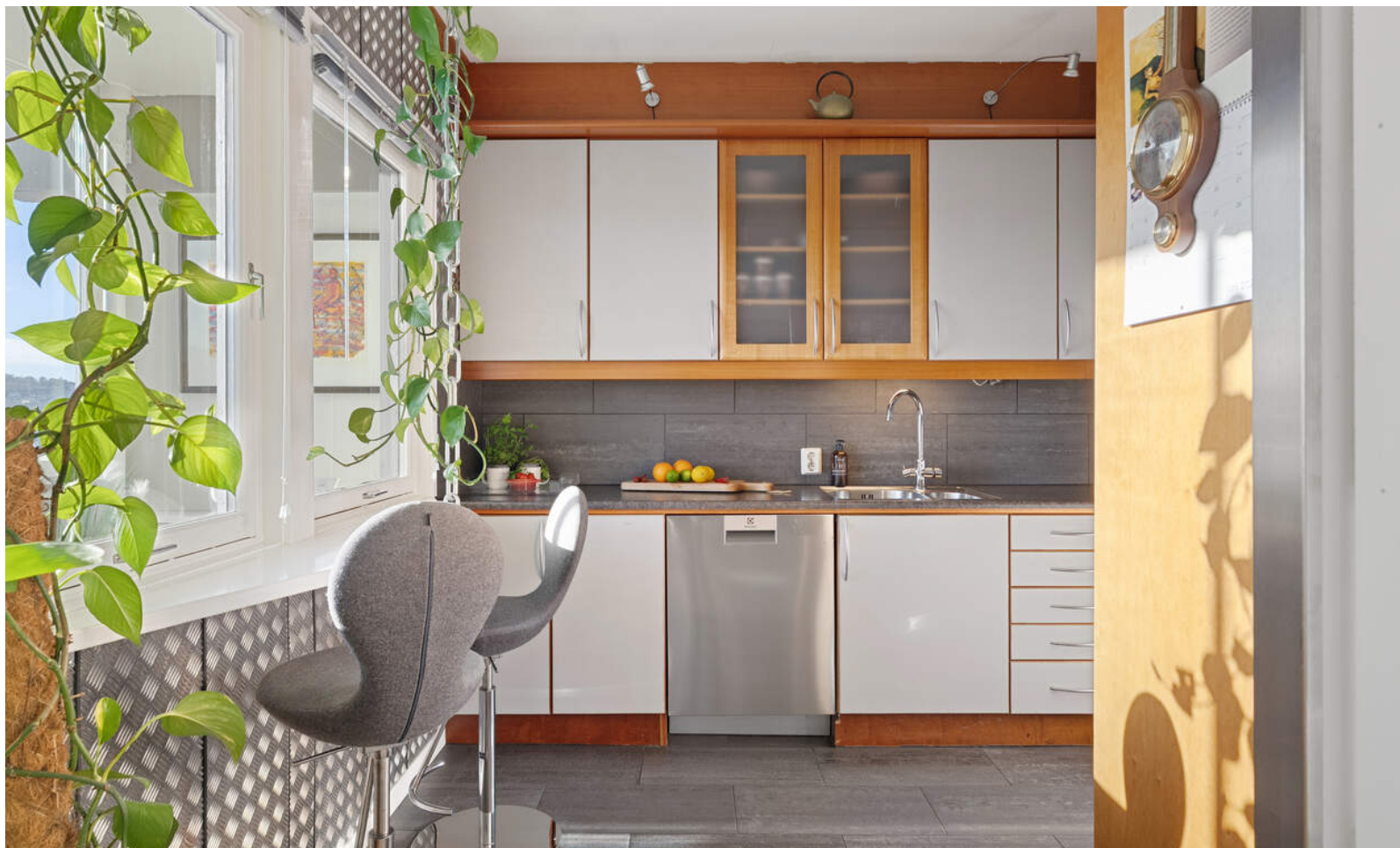


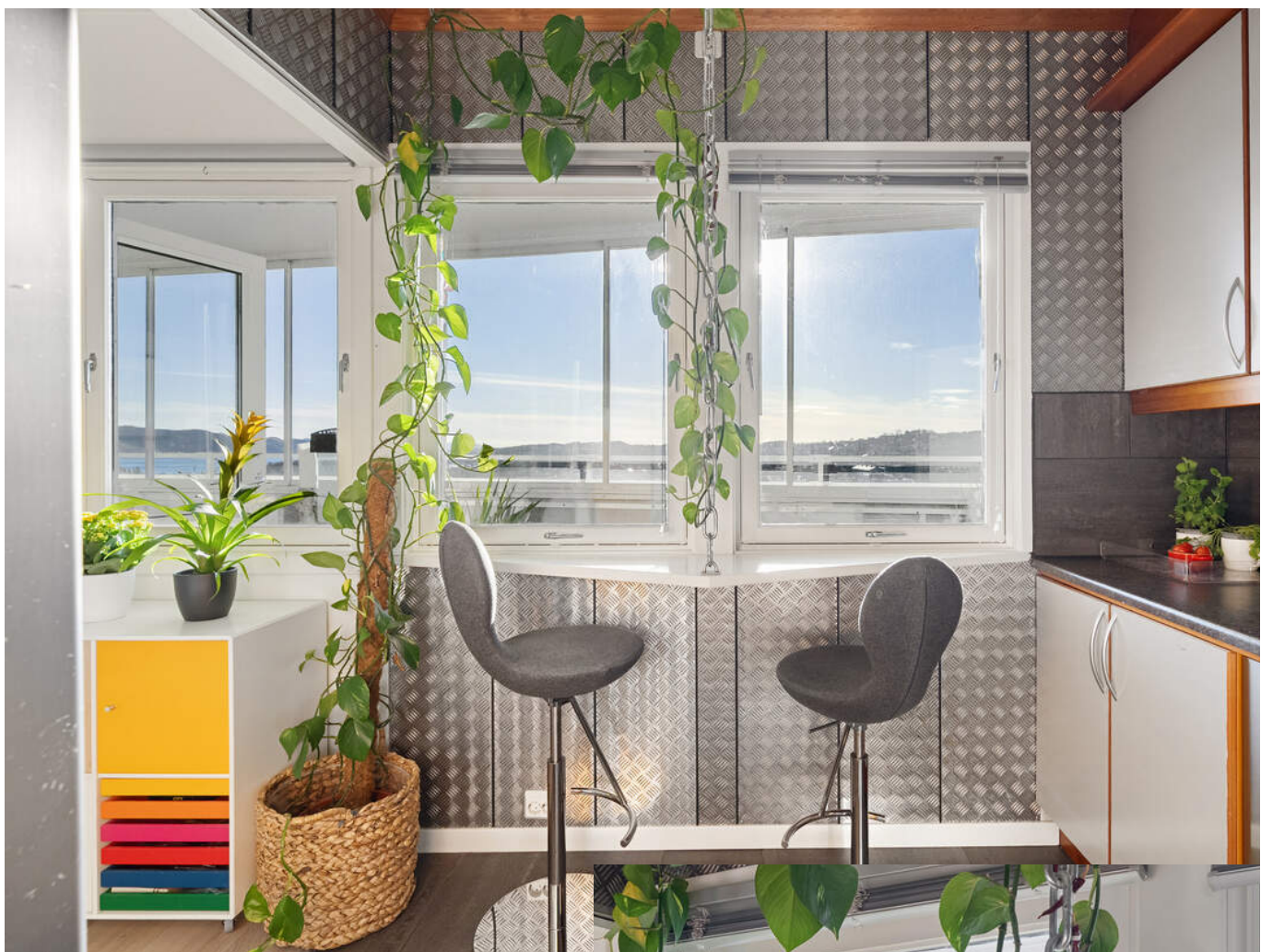


INNGLASSET BALKONG
MED PRAKTFULL UTSIKT
MOT GANDSFJORDEN









FLOTT UTSIKT FRA
KJØKKEN



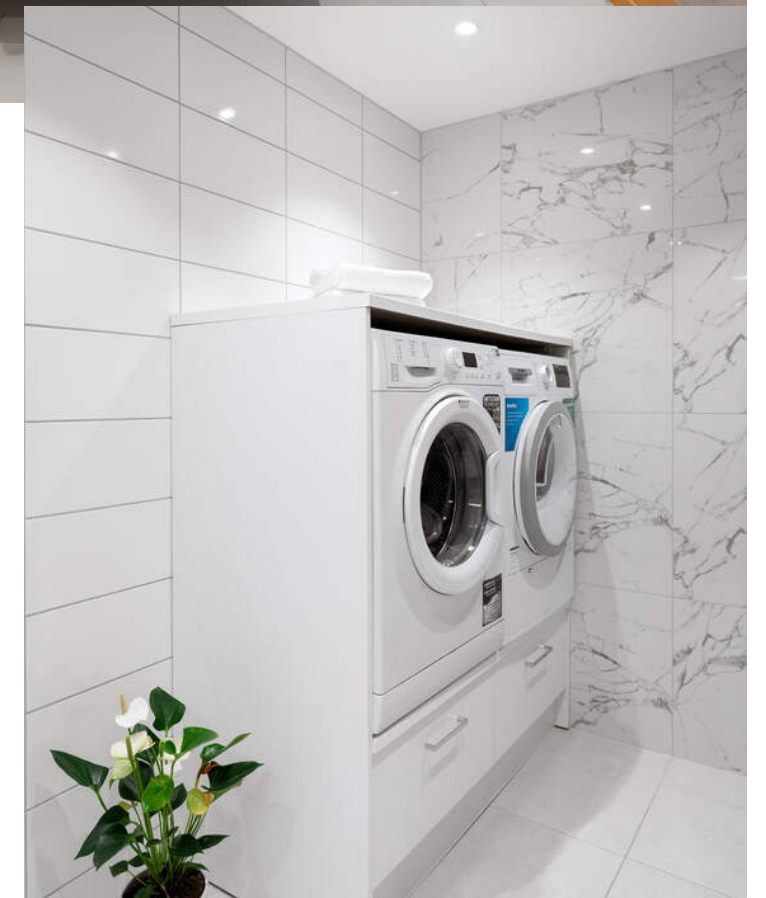


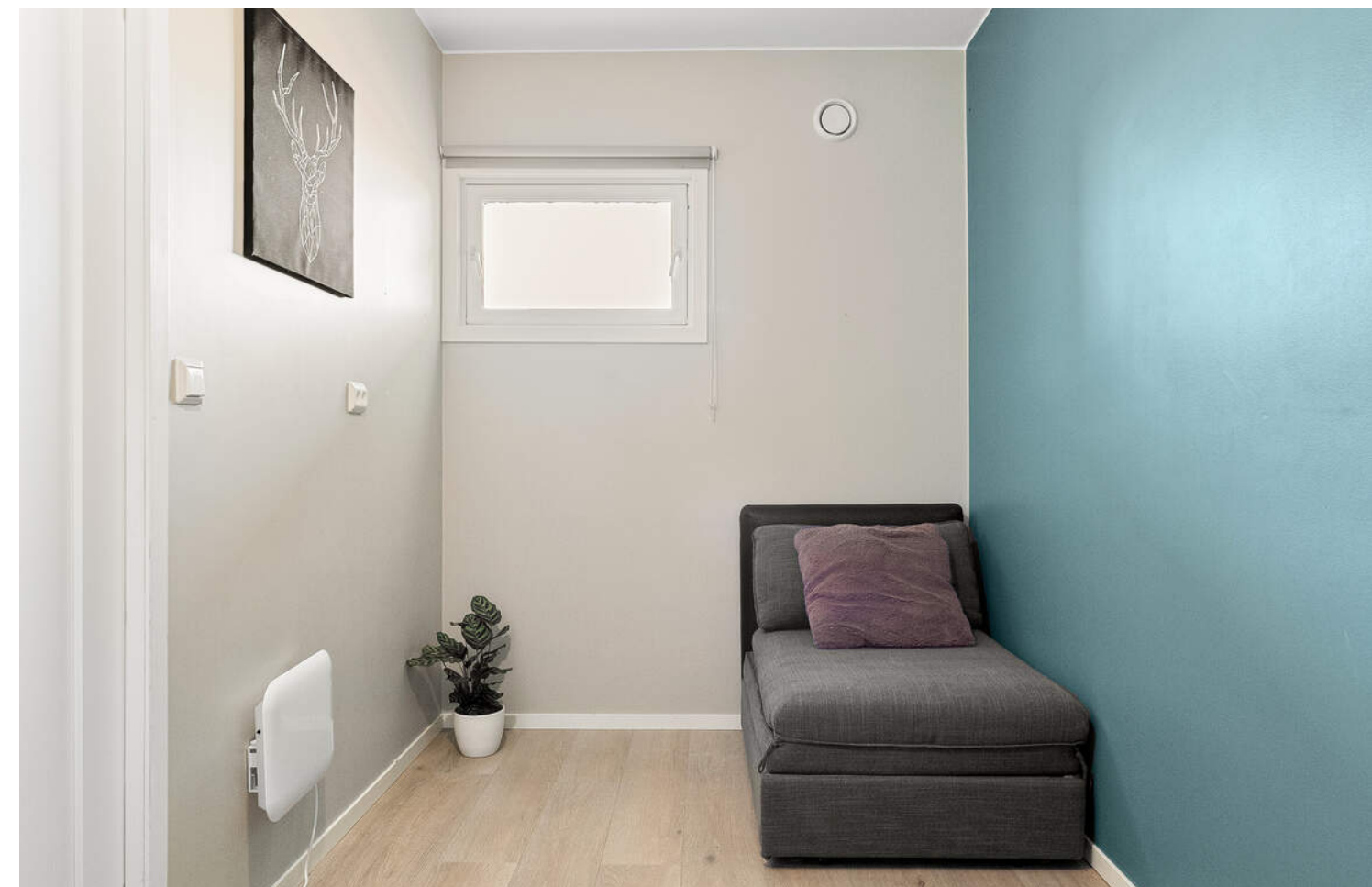
FLOTT, HELFLISET BAD

Hele badet ble renovert i 2023.



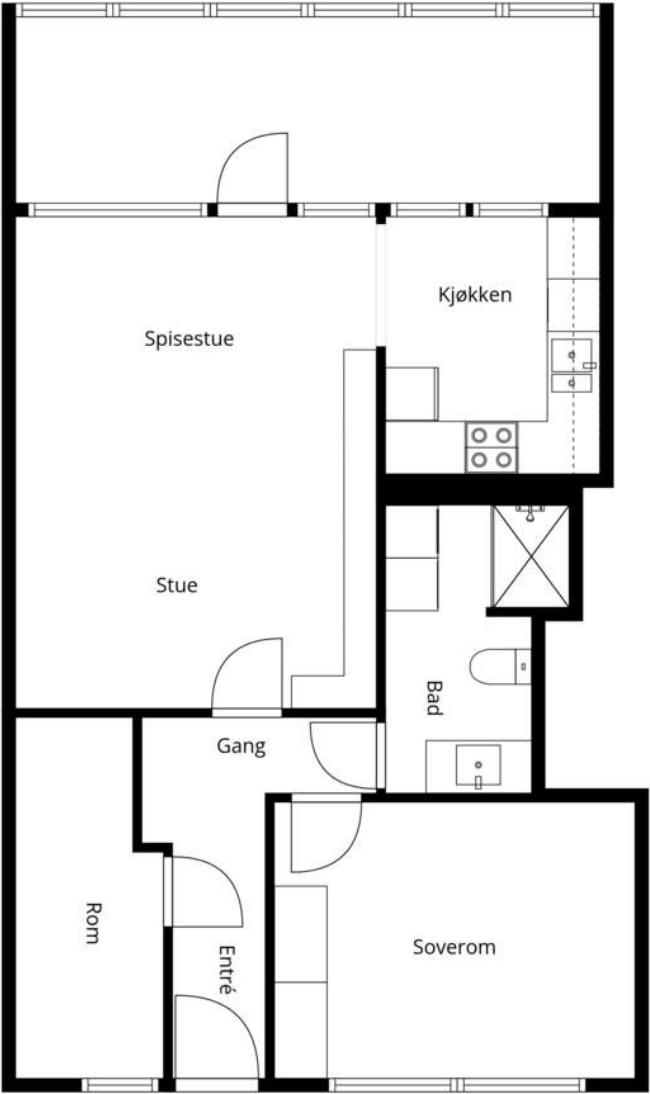
PRAKTISK
VASKEROMSLØSNING OG
GOD PLASS TIL
OPPBEVARING





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planteenine Fr En Ikke Målbar Illustrasjon Oø Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Obos

- Om borettslaget
- Forkjøpsrett: Ja
 - Tilknyttet Borettslag: Ja
 - Styregodkjenning: Ja
 - Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89358747.
 - Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
 - Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
 - Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
 - Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
 - Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
 - Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi

tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Utendørs parkeringsplasser. 4 felles ladestasjoner for elbil på utendørs parkering. Kontakt styret for mer informasjon. Kollektiv avtale med Telia om tv og bredbånd, betales via felleskostnadene. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Akonto betales sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Felleskostnadene øker med 3% fra og med 01.01.26.

Felleskostnader pr. mnd

7.914,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling av felles gjeld, strøm i fellesområder, A-konto varmtvann, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeles slik:
A-konto varmtvann/energi: kr 150,-
Andel fellesutgifter: kr 7 764,14,-

Pliktig medlemskap i OBOS ved kjøp av leilighet.
Innmeldingsavgift på kr. 500,- faktureres nye eiere direkte.

Borettslaget har et felles lån på 69 900 000,- med avdragsfrihet frem til og med juni 2028.

Det er ventet en økning i felleskostnadene som følge av et lån borettslaget skal ta opp ifm rømningsveier. Se innkalling til ekstra ordinært årsmøte for 2026 i salgsoppgaven.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andel fellesgjeld

615.403,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue

66.256,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 13 293 008,-
Driftsutgifter til sammen kr. -17 339 081,-.
Årsresultatet gir et over/underskudd på kr. -8 594 647,-.
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. -6 448 647,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. -61 590 776,-.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. Imidlertid kan det gis tillatelse dersom særlige grunner foreligger og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad må sendes skriftlig for godkjenning.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer 89358747

Formuesverdi primær

782.884,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.131.537,- for 2024

Info formuesverdi

Kjerneinformasjon

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 24.05.2024.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 18.03.2009
Det foreligger ferdigattest datert 15.03.1972.

Deler av garderobe/bod er ombygd og tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra garderobe/bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra garderobe/bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Innglassing av balkong har godkjente tegninger, men ikke ferdigattest.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen heftelser registrert på denne eiendommen som vil medfølge ved overdragelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Det er planlagt nye boligblokker like ved. Eikeparken prosjektet. Det er påregnelig med ytterligere fortetning og byggestøy i område i tiden fremover.

Boligen ligger innenfor hensynssone H320_2. H320_2: Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetssone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.

Id: 2106
Navn: Kollektivfelt langs Rv44 - Hillevåg - Mariero
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 12/08/2008 00:00:00

Id: 1016
Navn: Forretn.-og bydelssent.på Kristianslyst reg. endring
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 06/27/1983 00:00:00

Id: 565
Navn: Kristianlyst. Forsl. til endr. av etg.antall for høyblokk fra 12 til 17 etg. ogendring av reg. barneh. til boligareal.
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 03/19/1970 00:00:00

Id: 2622
Navn: Områderegulering for Mariero
Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 06/20/2022 00:00:00

Id: 2740
Navn: Detaljregulering for Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og samlingslokale
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 05/22/2023 00:00:00

Id: 556

Navn: Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 11/20/1969 00:00:00
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 13. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
3.823.799,-

Omk. kjøper beskrivelse
3 190 000,00 (Prisantydning)
615 403,00 (Andel av fellesgjeld)

3 805 403,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 814 899,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 823 799,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er

en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jan Inge Reilstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av

salgssum. Estimert provisjon kr. 60 886,45 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 120 736,45

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til pålørpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap

borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Obos Factoring. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Om borettslaget

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89358747.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Utendørs parkeringsplasser. 4 felles ladestasjoner for elbil på utendørs parkering. Kontakt styret for mer informasjon. Kollektiv avtale med Telia om tv og bredbånd, betales via felleskostnadene. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Akonto betales sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Felleskostnadene øker med 3% fra og med 01.01.26.

Dato salgsoppgave
16.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

13 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gulaksveien 2	Gulaksveien 2	

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?

Jeg kjøpte boligen høsten 2019.

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.

Jeg har bodd i boligen siden overtagelse.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Reilstad, Jan Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle rør i hele bygningen ble renover. Hele badet ble nyrenover. Jeg valgte å oppgradere med finere fliser og dusjøsning.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sans Bygg AS / OBOS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

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

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La inn ekstra kurs til ny steketopp / stekeovn.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Carlsen elektriske

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele rørsystemet i bygningen ble renover. Nytt besparende varmtvannsanlegg ble installert.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

SANS Bygg AS / OBOS



13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

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

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

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2024

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En del av garderobe i gang ble sammen med bod omgjort til soverom.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Privat firma

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2

Årstall

2021

25.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innglassing av balkong.

25.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Farstad Glass

25.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges lavblokker på nordvestsiden av borettslaget. Ingen sjananse for denne



leiligheten.

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

Skriv opplysningene her:

Hele leiligheten ble renoverert i 2019, unntatt kjøkkenet, som kun ble lettere oppgradert.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24878268

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Reilstad, Jan Inge

2026-02-13

Identification

 Reilstad, Jan Inge

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Reilstad, Jan Inge

13/02-2026
12:36:49

BANKID

Tilstandsrapport

Leilighet

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

gnr. 20, bnr. 148

Andelsnummer 375

STAVANGER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20484-2841

Referansenummer: BH3340

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



 ROGATAKST



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.

PROAKTIV.NO

47

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 4 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 11. etasje, oppført i 1972 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser og plen.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, av forskjellig alder.

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater og pusset/malt betong. Fasadeplatene er av nyere dato.

Boligen har vinduer fra 1970 og 1980. Vinduene er av tre, og har 2-lags glass. Det ene stuevinduet har glass fra 2022. Vinduet har 2-lags glass.

Boligens dører er av tre, og har 2 og 3-lags glass. Det er både en balkongdør og en ytterdør. Dørene er fra 2015 og 2012.

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, med gulvareal på 14 m². Balkongen er av betong, og har plastheller som gulv. Det er et rekkverk i front, av betong og aluminium, med en høyde på 118 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er like overflater i hele leiligheten: Det er laminat på gulvet, malt gips og malt betong på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Blokken har etasjeskillere av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper. Det er også heis i blokken.

Innvendig har boligen malte glatte dører, med kantprofil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 5 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

Tilstandsgrad	Antall
TG0: Ingen avvik	18
TG1: Mindre eller moderate avvik	15
TG2: Avvik som kan kreve tiltak	4
TG3: Store eller alvorlige avvik	0
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt	2

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

1 TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

⚠

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

2 TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

⚠

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

⚠

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

⚠

Våtrom > 11. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 6 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Standard
Boligen har blitt oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold.

UTVENDIG

1 TG IU

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

1 TG 1

Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, av forskjellig alder.

1 TG 1

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater og pusset/malt betong. Fasadeplatene er av nyere dato.

1 TG IU

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

2 TG 2

Vinduer

Boligen har vinduer fra 1970 og 1980. Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene kan forventes byttet innen 10-15 år. Dette er borettslaget sitt ansvar.

1 TG 1

Vinduer - 2

Det ene stuevinduet har glass fra 2022.

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 7 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vinduet har 2-lags glass.

Dører

Boligens dører er av tre, og har 2 og 3-lags glass.
Det er både en balkongdør og en ytterdør.
Dørene er fra 2015 og 2012.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasst balkong utenfor stue/kjøkken, med gulvareal på 14 m2.
Balkongen er av betong, og har plastheller som gulv.
Det er et rekkverk i front, av betong og aluminium, med en høyde på 118 cm.

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNSENDIG

Overflater

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er laminat på gulvet, malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokken har etasjeskillere av betong, over og under, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert, er på 2 cm.
Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulvet kan rettes av ved behov.

Innvendige trapper

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 8 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er også heis i blokken.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, med kantprofil.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2023.
Eier har fremvist dokumentasjon fra borettslaget på utført arbeid.

11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 5,5 cm over gulvet.
Det er fall på gulvet mot dusjsjonen.
Lokalt i dusjsjonen er det 5/6-8 mm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall lokalt i dusjsjonen. Dusjsjonen har heller ikke 1:100-fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et purussluk i dusjsjonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 9 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin her, samt et fordelerskap-

11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Badet har avtrekk i taket koblet til blokkens ventilasjonsanlegg, samt en luftespalte i døren.

11. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt. Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra eldre dato, men oppgradert noe i 2019. Det er slette fronter på kjøkkenet. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er flis på gulvet, malt betong i taket. På veggene er det flis og aluminiumsplater. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

11. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 10 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra 2019-2023. Hovedstoppekrane og fordelerskap er plassert bak speilet på badet.



Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra 2019-2023.

Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler.

Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet felles varmtvannsanlegg, som er plassert i 1. etasje i blokken.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg av varierende, men er oppgradert de senere år. Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert utvendig, ved døren hos naboen.

- 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

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

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 11 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæringer på deler av oppgraderinger som er utført før 2021. På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget er stedvis er av ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



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

 Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 12 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 13 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

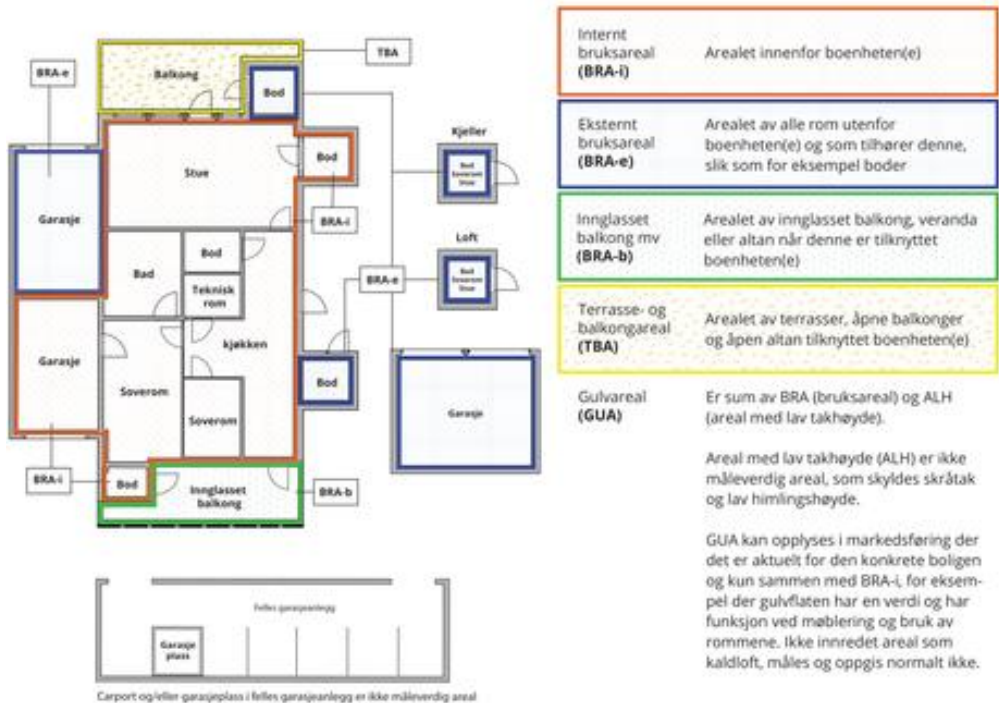
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 14 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
11. etasje	69		16	85	
1. etasje		2		2	
SUM	69	2	16		
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det minste soverommet er tegnet inn som matbod og klesbod, samt entré. Endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 15 av 19

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Jan Inge Reilstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	20	148		0	9680.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gulaksveien 2

Hjemmelshaver

Kristianslyst I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRISTIANSLYST I BORETTSLAG	954812944			Reilstad Jan Inge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

375

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 656, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser og plen.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.02.2026	Det foreligger byggetegninger fra 1969.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•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 rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr 20 - Bnr 148
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2841

Befaringsdato: 11.02.2026

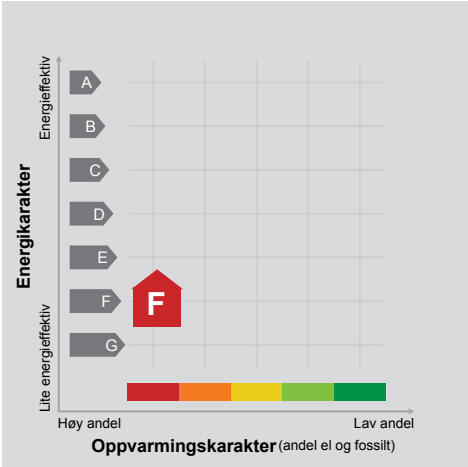
Side: 19 av 19





Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	4017
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4297652
Merkenummer	Energiattest-2025-201427
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Energiattest for flerboligbygg

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/tilstatte>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gulaksveien 2	4297652	H0401	0	0	321
Gulaksveien 2	4297652	H0501	0	0	329
Gulaksveien 2	4297652	H0601	0	0	426
Gulaksveien 2	4297652	H0701	0	0	428
Gulaksveien 2	4297652	H0801	0	0	348
Gulaksveien 2	4297652	H0901	0	0	357
Gulaksveien 2	4297652	H1001	0	0	366
Gulaksveien 2	4297652	H1101	0	0	375
Gulaksveien 2	4297652	H1201	0	0	382
Gulaksveien 2	4297652	H1301	0	0	389
Gulaksveien 2	4297652	H1401	0	0	395
Gulaksveien 2	4297652	H1501	0	0	402

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1972

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,33 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 785 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	222,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	194,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 174 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	12 785 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 785 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Eiendomskart med grenser

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/148/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/148/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2622.565
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1970,20.6.2022

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (<i>arealer</i>)		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gatetun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Trasé for jernbane		
Trase for sporveg/forstadsbane		
Trase for taubane		
Stasjons-/terminalbygg		
Holdeplass/plattform		
Leskur/plattformtak		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Annen banegrunn - tekniske anlegg		
Annen banegrunn - grøntareal		
Lufthavn		
Lufthavn - landings-/taxebane		
Lufthavn - terminalbygg		
Lufthavn - hangarer/adminstrasjonsbygg		
Landingsplass for helikopter o. a.		
Havn		
Kai		
Havneterminaler		
Havnelager		
Molo		
Navigasjonsinstallasjon		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
Kollektivknutepunkt		
Kollektivanlegg		
Kollektivterminal		
Kollektivholdeplass		
Pendler- /innfartsparkering		
Parkering		
Rasteplass		
Parkeringsplasser		
Parkeringshus/ -anlegg		
Teknisk infrastruktur		
Energinett		
Fjernvarmenett		
Vann- og avløpsnett		
Vannforsyningsnett		
Avløpsnett		
Overvannsnett		
Avfallssug		
Telekommunikasjonsnett		
Sikringsanlegg		
Andre teknisk infrastrukturtraseer		
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser		
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål		
GRØNNSTRUKTUR		
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Turveg		
Friområde		
Badeplass/- område		
Park		
Vegetasjonsskjerm		
Vannspeil		
Overvannstiltak		
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning		
Kombinerte grønnstrukturformål		
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
FORSVARET		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skyltefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militærformål		
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål		

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaps hensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsl	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyttefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Anngitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER

FLATER

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

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert måneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisktiltlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Kommuneplan

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 20/148/0/0

Dato: 2026-02-11

Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune

Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Existerende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegningleir		
Kombinerte militære formål		

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
SAMT REINDRIFT**

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

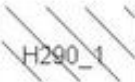
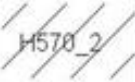
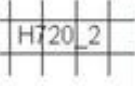
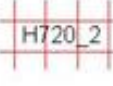
Tegnforklaring

Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG,
MED TILHØRENDE STRANDSØNE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	 H330_4	
KpSikringSone	 H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	 H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	 H720_2	 H720_2
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	 (PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	— — — — —
KpArealGrense	— — — — —
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	- . - . - . - . - . -
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	- - - - -
KpRegulertHøyde	- - - - -

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3



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

Reguleringsbestemmelser for plan 2622, områderegulering for Mariero, Hillevåg og Hinna kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 20.06.2022 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

24.08.2022 Rettet skrivefeil § 8.3.c.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig byutvikling og fortetting langs bybåndet med hovedvekt på et godt bomiljø og gode møteplasser. Utviklingen skal baseres på et kortreist hverdagsliv. Det skal settes forutsigbare rammer for et attraktivt lokalsenter med handel, næring, bolig og privat- og offentlig tjenesteyting og uterom med gode kvaliteter.

Området skal utvikles basert på følgende strategier:

1. Et levedyktig lokalsenter
2. Et fotgjengervennlig Mariero
3. Gode bomiljø
4. Styrket grønnstruktur
5. Tilrettelegge for handel i dag og i fremtiden

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Steds- og bylandskapstilpasning

- a. I detaljreguleringene skal det legges vekt på god steds- og bylandskapstilpasning.
- b. Alle tiltak skal beskrives og illustreres i en sammenheng med sine nærområder og tilpassing til eksisterende bylandskap.

§ 2.2 Arkitektur og estetikk

- a. Detaljreguleringene skal sette krav til høy arkitektonisk og materialemessig kvalitet, og skal ha et bevisst forhold til tilgrensende områder. Tekniske anlegg, heis og oppbygg skal bygges inn i bygningene.
- b. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det, i tillegg til kvalitet, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- c. Gjennomgående beplantning, belegg, belysning o.l. skal gi gode overganger mellom ulike gater, torg og turveier, og bidra til et helhetlig nettverk av forbindelser.
- d. Det tillates ikke balkonger over offentlig fortau eller torg.
- e. Takflater på byggene skal så langt som mulig benyttes til energiproduksjon eller utformes aktivt som fordrøyningsareal i lokal overvannshåndtering.
- f. Grønne tak med solceller, samt takterrasser skal iverksettes på alle takflater der det er mulig.

§ 2.3 Universell utforming

- a. Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp.
- b. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 2.4 Renovasjonsløsning

- a. Det skal etableres nedgravde søppelcontainere for boligområdene med plass til de nødvendige avfallsfraksjoner.
- b. For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelagring er ikke tillatt.

§ 2.5 Sykkel- og bilparkering

§ 2.5.1 Sykkelparkering

- a. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering iht. bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
- b. Lokalsenteret skal ha overdekket sykkelparkering nært inngangsparti.
- c. Sykkelparkeringsplasser skal fordeles i parkeringskjeller, innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom og nær trappeoppgang.
- d. For boligene skal det være et privat låsbart sted å parkere sykkel for alle boenheter.
- e. Sykkelparkeringen for gjester kan løses gjennom felles sykkelanlegg.
- f. Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig også for lastesykler.

§ 2.5.2 Bilparkering

- a. Det skal tilrettelegges for bilparkering iht. bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
- b. Bilparkering skal løses under bakken i felles parkeringsanlegg som er offentlig tilgjengelige eller felles private anlegg. Det tillates ett parkeringsanlegg per felt der annet ikke er spesifisert under bestemmelser for felt.
- c. Ramper ned til parkeringskjellere skal løses i bebyggelsen.
- d. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor planområdet med unntak av felt KB3. K1a, K1b og eventuelle servicelommer med korttidsparkering i tilknytning til lokalsenteret.

§ 2.6 Støy

- a. Støynivå som skyldes støy fra vei skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Dette skal dokumenteres ved detaljregulering. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.
- b. Bebyggelse langs Marieroveien, Breiflåtveien og Langflåtveien skal tjene som støyskjerm for bakenforliggende arealer. Leiligheter som er støyutsatte skal bygges gjennomgående, eller slik at soverom, oppholdsarealer og utearealer vender mot stille side.
- c. Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer ved bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning og som del av ute- eller lekeområde.
- d. Frittstående støyskjermer tillates ikke. Det kan likevel tillates etablert midlertidige støyskjermer i prosjekter hvor naboeiendommer ikke er ferdig transformert.
- e. Ventilasjon og andre støyende tekniske anlegg skal plasseres og utformes slik at støyen ikke går utover boliger.

§ 2.7 Nettstasjoner

- a. Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering.

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Krav om detaljregulering

- a. Før utbygging skal det foreligge godkjent detaljregulering for hvert enkelt felt. Felt BF1, BF2, KB3, og K1a-b er unntatt krav om detaljregulering.
- b. Arkitektoniske kvaliteter skal sikres i detaljregulering.
- c. Utenom vanlig krav i detaljreguleringene skal det:
 - 1. ved bygg over 5 etasjer, foreligge flere fjernperspektiv fra boligområdene på Kristianlyst, Vaulen og eventuelt andre relevante steder som for eksempel Breidablikkveien.
 - 2. ved bygg over 5 etasjer foreligge en vindanalyse.
 - 3. være felles helhetlig illustrasjonsplan for offentlige torg, ved lokalsenteret utarbeides en felles helhetlig illustrasjonsplan for offentlige torg på hver sin side av Marieroveien. Planen skal utføres i samsvar med CFD vindanalyse for Mariero, datert NorConsult 16.02.2018. Den skal legges til grunn.
 - 4. beskrives og sikres eventuell trinnvis utbygging.
 - 5. støy og luftforurensing beskrives sammen med eventuelle avbøtende tiltak.
- d. Ved eventuell oppdeling i byggetrinn, skal krav om uteareal pr. bolig oppfylles.

§ 3.2 VA- rammeplan

- a. Ved detaljregulering skal det foreligge VA-rammeplan
- b. Flomveier og overordnet overvannshåndtering, herunder fordrøyningsbassenger og åpne vannveier, skal inngå i VA-rammeplan.
- c. Før utbygging av feltene avgrenset av Langflåtveien, Breiflåtveien og Sørflåtveien, skal det utarbeides en felles VA-plan som viser løsning for overvannshåndtering til sjø. Løsningen skal inkludere overvannsledning fra Mariero stasjon til Langflåtveien, i tillegg til løsning for separering av delfeltene langs Nesflåtveien.
- d. Ved prosjektering av flomsikring og overvannssystem kreves landskapsarkitekt og kompetanse på overvannshåndtering. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 3.3 Forbindelser for gående

- a. Snarveier skal reguleres med utgangspunkt i en finmaskethet på ca. 50 meter, mot viktige målpunkt. Snarveiene skal være så korte, rett fram og med så lite høydevariasjon som mulig.
- b. Utbyggingsområdet skal opparbeides med aktiviteter, møblering eller grønne områder langs hovedgangnettet for å gjøre forbindelsene attraktive.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Generelt

- a. Bebyggelse innenfor hvert felt skal gis varierte høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen. Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende

- fasader langs fv44/Marieroveien og Breiflåtveien.
- b. Førsteetasjer innenfor sentrumsformål eller som henvender seg mot fv44/Marieroveien eller Breiflåtveien, skal ha minimum brutto etasjehøyde på 5 m for økt fleksibilitet.
- c. Ved utforming av første etasje, skal samspillet med gate, torg og annet uteareal vektlegges.
- d. Butikk / forretningsfasader mot gate og torg skal være aktive / utadrettet fasader med store glasspartier.
- e. Butikker og forretninger skal ha egen inngang ut mot torg / gate.
- f. Eventuell innglassing av felles / privat uteareal skal beskrives i detaljregulering, og skal inngå i en arkitektonisk helhet.
- g. Formålsgrensen mot Marieroveien gjelder som byggelinje

§ 4.1.2 Utnyttelse/BRA og høyder

- a. Maksimalt tillatt % bruksareal (%-BRA) er angitt på plankartet eller i egen bestemmelse for byggeområdet. Der det ikke er angitt utnyttelse på plankartet skal dette avklares i detaljreguleringsplanen.
- b. For å kunne benytte seg av maks %-BRA forutsettes at krav til uteoppholdsareal og gitte føringer/krav er tilfredsstillt og kan dokumenteres.
- c. I utnyttelse m²-BRA skal det ikke regnes med følgende: sykkelparkering på/under bakken, boder og bilparkering under bakken.
- d. Maksimal høyder er angitt på plankartet med kotehøyde (k+) og- eller i egen bestemmelse for byggeområdet.

§ 4.1.3 Bolig

- a. Innenfor hvert felt skal det tilbys en variasjon av boligstørrelser tilpasset forskjellige familiesituasjoner og boformer inkludert bofellesskaper. I detaljregulering skal det redegjøres for kvalitetene ved boligene.
- b. Mer enn 40 % av boligene skal være større enn 80 m²BRA.
- c. Minimum 15 % av boliger på bakkeplan skal gå over to etasjer med unntak av boliger i felt for sentrumsformål, BK1, BK2 og KB1.
- d. Boligene skal være gjennomgående, sikres minst én solside og minst én stille side. Ensidige innskutte leiligheter på mellom 40 og 55 m2 kan tillates dersom de henvender seg mot vest, sør eller øst
- e. Alle boliger skal ha tilgang til et solrikt uteareal skjermet for vind og støy i umiddelbar nærhet til boligen med god tilgjengelighet.
- f. Alle boliger skal ha min. 6 m² sammenhengende privat uteareal (på bakkeplan, terrasse eller balkong).
- g. Innenfor hvert felt skal det tilbys innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom, aktivitetsrom eller lignende. Størrelsen skal tilpasses antall boliger. Minimum 1m² pr. boenhet. Fellesarealene skal være lett tilgjengelige og i tilknytning til felles uteoppholdsarealer.
- h. 1.etasjer mot fv.44/Marieroveien eller torg, skal ikke brukes til boligformål.
- i. Førsteetasjer med boligformål eller kombinerte formål med bolig skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,7 m for ekstra kvaliteter til boliger. Rekkehusbebyggelse er unntatt krav om særlig høy førsteetasje.

§ 4.1.4 Uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer

- a. Krav til uteoppholdsareal skal være i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan
- b. Alle uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer skal utformes som attraktive

- møteplasser for alle brukergrupper og bidra til å gi identitet og styrkede stedskvaliteter. Områdene skal supplere hverandre ved å ha variert utforming, og i hovedsak være flerfunksjonelle.
- c. Områdene skal:
 - 1. lokaliseres slik at de har gode solforhold
 - 2. skal være beskyttet mot vind, trafikk, støy og annen forurensing
- d. Områdene skal utformes med naturlig vegetasjon og materialer og tilrettelegges for aktivitet og lek gjennom sanselige og motoriske utfordringer. Elementer som variert vegetasjon, større steiner, sand, vann o.l. skal inngå som del av opparbeidet lekeareal.
- e. Dekket over p-kjeller skal ha 1 meter dren- og vekstsjikt på minimum 50% av det overdekkene arealet.
- f. Sentralt lekefelt og kvartalslekeplasser er regulert på plankartet der ikke annet er spesifisert.
- g. Sentralt lekefelt og kvartalslekeplasser skal ha funksjon som nabolagsparker. De skal kunne tilby rekreative opplevelser med mulighet for aktivitet og opphold for både barn, voksne og eldre. Arealet skal være en grønn ressurs for området, for beboere og besøkende, samt fremme biologisk mangfold. Arealene skal være sammenhengende, ha trafiksikker adkomst og være koblet opp til overordnet gangnett.
- h. Uteområder knyttet til det enkelte byggeområdet skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.
- i. Mot grønnstrukturformål skal overganger mellom byggeområder og grønnstruktur beskrives i den enkelte detaljplan. Kantsoner mot grønnstruktur skal ikke privatiseres.

§ 4.1.5 Blågrønne prinsipper og blågrønn faktor (BGF)

- a. Opplevelsesrike og robuste blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater, torg og boligområder.
- b. De blågrønne løsningene skal gi økt opplevelseskvalitet og styrke stedets egenart, naturmangfold, overvannshåndtering og generelt bidra til gode uteromskvaliteter.
- c. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering der estetiske og praktiske hensyn er ivaretatt også uten vann.
- d. Krav til blågrønn faktor skal følge enhver tids gjeldende kommuneplan. Målet kan oppnås uten at det låses mot ett bestemt tiltak, men med en rekke forskjellige tiltak hvor grønne tak inngår som en av løsningene.
- e. Mulighet for gjenåpning av bekkeløp fra Vannassen til utløp i Gandsfjorden skalsikres.

§ 4.1.6 Energiforsyning og miljø

- a. Energiløsninger skal være fremtidsrettede og robuste for å imøtekomme ny teknologi og markedsutvikling. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.
- b. Alle bygg innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal tilrettelegges for vannbårenvarme, varme og kjøling energiløsninger og tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gi fritak dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.
- c. Det skal tilstrebes felles energiløsninger og energistyringssystemer. Behovet for energisentraler skal vurderes ved oppstart av ny detaljregulering.

§ 4.2 Sentrumsformål, lokalsenter på Mariero, felt BS1-BS8

- a. Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom 2-6 etasjer.
- b. For felt BS8 tillates det bebyggelse inntil 8 etasjer, for å markere lokalsenteret i området. Det skal vektlegges en slank utforming og arkitektoniskkvalitet.
- c. Nybygg skal ta hensyn til sol-, skygge- og vindforhold i områdene rundt bygningen, spesielt ved torgene. Relevante lokalklimatiskeforhold skal dokumenteres.
- d. For BS2: Det skal etableres en offentlig gangforbindelse gjennom BS2 til undergangen under fv44/Marieroveien. Offentlig gangforbindelse kan delvis overbygges.
- e. Ved utbygging av BS8 skal det vurderes etablert vindskjermingstiltak for areal ved undergang jf. vindanalyse.

§ 4.2.1 Detaljhandel innenfor sentrumsformål

- a. Det tillates inntil 15 500 m² BRA detaljhandel innenfor sentrumsformål, disse skal fordeles i henhold til tabell 1.
- j. Detaljhandel skal etableres i førsteetasjer mot torg og gater som tilknyttes dette, og skal ha adkomst herfra

Felt	Maks m² BRA detaljhandel
BS1	2200
BS2	2200
BS3	1100
BS4	600
BS5	5800
BS6	2000
BS7	1000
BS8	600

Tabell 1 maksimum tillatt handelsareal pr felt.

§ 4.2.2 Boliger

- a. Alle boliger skal ha hovedinngang fra torgarealer. Der hvor dette ikke er mulig skal hovedinngang plasseres mot gate.
- b. Det tillates ikke bolig i feltene vest for Marieroveien, BS6, BS7 og BS8.

§ 4.2.3 Parkering

- a. Det tillates ett parkeringsanlegg per felt.
- b. Feltene BS3, BS4 og BS5 skal ha felles parkeringsanlegg.
- c. Parkeringsanleggene for BS1 og BS2 skal utføres slik at parkeringsanleggene kan knyttes sammen.

§ 4.2.4 Varelevering

- a. Det tillates varelevering over torgarealer innenfor gitt tidsrom.
- b. Varelevering må ikke legge begrensninger på torgfunksjoner.

- c. Avkjørsel til BS5 i nord-øst fra Marieroparken skal forbeholdes varetransport.

§ 4.2.5 Mobilitetspunkt

Det skal etableres mobilitetspunkt som sted for tilgang til felles transportløsninger. Dette punktet skal bidra til fleksibilitet i valg av transportmidler, og overgangen mellom disse, og gjelde for både beboere og næringseiendommene.

Det skal etableres et sentralt mobilitetspunkt på o_T3, i tilknytning til BS1, BS2 og bussholdeplassen.

- a. Det skal settes av areal til offentlig tilgjengelig sykkelparkering. Antall plasser/areal må vurderes i detaljplan. Deler av sykkelparkering skal være innelåst.
- b. Det settes av areal til bysykkelordning, minimum 16 plasser.
- c. Det settes av areal til minimum 5 plasser til felles bildelingsordning i parkeringskjeller for BS1 og eller BS2. Gangadkomst til bildeleordningen skal skje fra o_T3 eller tilgrensende bygg.
- d. Det skal settes av areal til tilleggsfunksjoner som eksempelvis, miljøstasjon, servicestasjon for sykkel og møteplass.
- e. I tilknytting til mobilitetspunktet og torget skal det være hentested for pakker i tilstøtende bygg.

§ 4.3 Boligområder

§ 4.3.1 Felt B1

- a. Innenfor feltet tillates rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, i opp til 4 etasjer. 4. etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- b. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

§ 4.3.2 Felt B5-B7

- a. Det skal etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, i opp til 5 etasjer. 5.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- b. Bebyggelse skal trappes ned mot grønnstruktur og sentralt lekefelt.
- c. Gjennomgående siktakse (byggegrense) (øst/vest) langs formålsgrense i nord skal ivaretas.
- d. Adkomst til B6 skal skje via f_KV8, i det nordvestlige hjørnet. Eventuell midlertidig løsning kan foregå via Nesflåtveien. Bestemmelsesområdet #5 på plankartet (sør for B6 og B7) viser hvor mye av Nesflåtveien som kan beholdes frem til o_KV8 er etablert.

§ 4.4 Kombinerte formål

§ 4.4.1 Felt BK1 og BK2, kombinert bolig og kontor

- a. Utnyttelsen av feltene avklares i detaljreguleringen.
- b. Høyder.
 - 1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder inntil 6 etasjer. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
 - 2. Bebyggelsen skal ikke være lavere enn 3 etasjer motfv44/Marieroveien.
 - 3. Bebyggelsen skal trappes ned mot Langflåtveien.
- c. Det skal etableres offentlig gangforbindelse gjennom feltene fra Langflåtveien til ramper langs fv.44/Marieroveien.
- d. Det tillates tjenesteyting mot Marieroveien, på opptil 250 m² BRA til sammen for BK1a

og b.

§ 4.4.2 Felt BK3, kombinert bolig og kontor

- a. Utnyttelsen av feltet avklares i detaljreguleringen.
- b. Det tillates bebyggelse inntil 5 etasjer.
- c. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør.
- d. Bebyggelse mot Breiflåtveien skal danne en sammenhengende fasade.

§ 4.4.3 Felt KB1, kombinert bolig, kontor, hotell/overnatting og plasskrevende varer

- a. Utnyttelsen av feltet avklares i detaljreguleringen.
- b. Det tillates ikke boliger opp mot rundkjøring i nord.
- c. Eventuelle boliger må ikke komme i konflikt med andre formål i feltet.
- d. Høyder.
 - 1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder opptil 6 etasjer. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
 - 2. Tilliggende fortausnivå skal danne bygningens gulvnivå.
 - 3. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør og Langflåtveien
- b. Uteoppholdsareal skal plasseres i nivå og med henvendelse ut mot o_GP3 i sør og Langflåtveien. Uteareal på tak/lokk kan komme i tillegg, og skal ikke erstatte areal på bakken.
- c. Det tillates 3 000 m² -BRA handel med plasskrevendevarer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Detaljhandel som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500m² BRA.

§ 4.4.4 Felt KB3, kombinert lager og forretning med plasskrevende varer

- a. Det tillates 15 000 m2 -BRA handel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Detaljhandel som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500m² BRA.
- b. Det tillates lager og verksted. Det tillates ikke utvendig lagring mot formålsgrenser.
- c. Det tillates ikke aktivitet som kan være til sjenanse for omkringliggende boliger i form av støy, lukt, eller lignende.
- d. Overflateparkering tillates og regnes med i utnyttelsen.
- e. Tenkte etasjer regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

§ 4.4.5 Felt BT, bolig, offentlig tjenesteyting, og barnehage

- a. Det tillates bolig og offentlig tjenesteyting (barnehage, skole, sykehjem, institusjon og omsorgsbolig).
- b. Utnyttelsen av feltet avklares i detaljreguleringen.
- c. Det skal tilrettelegges for en barnehage med 6 avdelinger. Det skal være minst 480 m² uteareal for hver avdeling på bakken, med gode solforhold i barnehagens åpningstider. Barnehagen skal plasseres mot offentlig grønnstruktur. Porter til persontrafikk skal plasseres ved naturlige tilkomspunkt fra grønnstruktur og turveysystem.
- d. Ved detaljregulering av boliger skal det etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsarealer, i opp til 5 etasjer.

- e. 5.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
- f. Bebyggelsen skal nedtrappes mot grønnstrukturen i sør.
- g. Det skal etableres en offentlig gjennomgang mellom o_L5 og Breiflåtveien.

§ 4.5 Kontor, felt K1a og K1b

- a. Det tillates kontorbebyggelse inntil 5 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende grønnstruktur.
- b. Det tillates ikke parkering mellom bebyggelse og Breiflåtveien.
- c. Ved rammetillatelse skal det leveres utomhusplan utarbeidet av fagkyndig, som viser beplantning, belysning, murer, trapper m.m. i 1:200. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4.6 Lek

- a. o_L4. Utforming av støyskjerming mot fv44/Marieroveien skal fremkomme i detaljregulering for felt BK2. Støytiltak skal integreres i opparbeidelsen av arealet.
- b. o_L3 og o_GF2 skal ses i sammenheng og områdene skal supplere hverandre.

§ 4.6.1 Sentralt lekefelt o_L5

- a. Arealet skal planlegges i sammenheng med tilliggende grønnstruktur og idrettsarealer (Vaulenbanen) og arealene skal supplere hverandre.
- b. Sentralt lekefelt o_L5 skal ha varierte aktivitetsområder og oppholdsareal for alle aldersgrupper
- c. Det skal tilrettelegges for flomsikringstiltak og overvannshåndtering jf. VA-rammeplan. Etableringen skal gjøres på en måte som ikke begrenser opparbeidings- og beplantningsmulighetene.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§ 5.1 Samferdselsanlegg

- a. Gatene (kjøreveg, gang- sykkeløsninger m.m.) skal opparbeides etter teknisk plan utarbeidet i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland.
- b. Teknisk plan skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen før tiltaket kan iverksettes.
- c. Alle tekniske planer som berører fylkesvegnett skal oversendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
- d. Torg, gangveier og adkomster skal ha kjørebredde som ivaretar adkomst og nødvendige svingradier for brannbil.
- e. f_KV8 skal være felles for feltene BK3, KB3, B5 og B6.

§ 5.2 Sykkelfelt

- a. Der sykkelfeltene har en bredde på minst 1,8 meter, skal sykkelfeltene være hevet fra kjøreveien med avvisende kantstein og kantstein mot fortauet skal være ikke-avvisende.
- b. I Breiflåtveien øst for krysset med Sørflåtveien, skal sykkeløsningen være sykkelprioritert gate.

§ 5.3 Gatetrær

- a. Det skal plantes høystammende gatetrær langs Langflåtveien, Breiflåtveien, Sørflåtveien og Breidablikkveien, i fortauet eller tilgrensende felt. Disse skal fortrinnsvis være blomstrende trær.

§ 5.5 Torg

- a. Torgene skal være inviterende byrom for handel, rekreasjon og felles begivenheter for beboere, besøkende og næringslivet på Mariero.
- b. Det skal etableres gode bevegelseslinjer mot kollektivholdeplass, undergang, tilknyttende gater og handelsarealer.
- c. Det tillates kunstnerisk utsmykning, uteservering og annen midlertidig møblering og konstruksjoner – eksempelvis foodtrucksykel, utstillingspaviljonger, salgsboder, aktiviteter for barn osv. der hvor det ikke er til hinder for beredskapstrafikk og alminnelig ferdsel. Konserter og offentlige samlinger tillates.
- d. Torgene skal ha et sammenhengende gategulv og inneha elementer som kobler dem sammen visuelt, og det skal vektlegges god kvalitet i utforming og detaljering.
- e. Torgene skal fremstå som frodige gjennom innslag av trær og annen vegetasjon.
- f. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, og elementer med vann skal etableres innenfor o_T1, o_T2 eller o_T3
- g. Hovedtorg o_T1 skal gis en identitetsskapende og karakteristiskutforming.
- h. Innenfor o_T5 skal det etableres overdekket venteareal (for brukere av bussveien).
- i. o_T6 kan ikke møbleres på en måte som hindrer varelevering til felt BS1, BS2, BS3 og BS4.
- j. Torget o_T6 skal opparbeides som kjørbart areal, og må ha kjøresterkt dekke og kjørbare arealer holdes fri for beplantning og andre elementer. Kjøretraseen er vist på plankart med kjørelinjer, og skal etableres med en form for kantstein. For å unngå høy fart og gi muligheten for myke trafikanter å krysse, skal det være trafikkdempende tiltak (f. eks dekke i samme stil som torget ellers).
- k. Det tillates HC-parkering på o_T4 langs o_KV14.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Generelt

- a. Grønnstrukturen kan tilrettelegges for lek, opphold, rekreasjon, aktiviteter og turveier.
- b. Turveier og arealer for opphold skal ha belysning.
- c. Robuste løsninger skal være et bærende prinsipp, og skal bygge på områdets eksisterende kvaliteter.
- d. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold ivaretas og suppleres.
- e. Ved opparbeiding av grønnstruktur skal naturbaserte løsninger for overvannshåndtering benyttes. Eksisterende vannforekomst i planområdet bør være utgangspunkt.
- f. Det tillates ikke brannoppstillingsplass i grønnstrukturen.

§ 6.2 Friområde

§ 6.2.1 Felt o_GF1, o_GF2, o_GF3

- a. Områdene skal fremstå som grønne og frodige områder
- b. I området kan det opparbeides grillplasser, plass for gapahuk, opphold, lek og lignende tilrettelegging for enkelt friluftsliv.

- c. Det skal sikres at historisk bekkeløp fra Vannassen til Gandsfjorden kan reetableres i o_GF1.
- d. o_GF2 og o_L3 skal ses i sammenheng og områdene skal supplerehverandre.
- e. o_GF3 skal ses i sammenheng med tilstøtende grønnstruktur.
- f. Turveiene o_TU1 og o_TU2 skal ses i sammenheng med tilgrensende grøntområder.

§ 6.3 Park o_GP1-4

Arealene skal opparbeides med gress, busker, trær og sitteplasser/hvileplasser.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikringssone. Frisikt.

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

§ 7.2 Eksisterende vegetasjon i Marieroalleen (H560_1)

- a. Eksisterende trær vurderes som verdifull og skal bevares.
- b. Trær som må felles på grunn av alder eller sykdom skal erstattes av nye trær av samme sort for å opprettholde alleen.
- c. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune, idrett og utemiljø kontaktes.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø ved Breiflåtveien 20, Marierogården (H560_2)

Eksisterende steinlagt bekkeløp, inkludert verdifulle løvtrær langs disse, skal bevares.

§ 7.4 Bevaring vegetasjon i o_GF1 (H560_3)

- a. Skogen på begge sider av turveien skal bevares.
- b. Ask, lønn, furu og bøk bevares. Uønskede treslag kan fjernes og erstattes med andre treslag.

§ 7.5 Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

§ 7.5.1 Fellesbestemmelser for Marieroalleen 17 «Furulunden» (H570_1) og Breiflåtveien 20 «Marierogården» (H570_2)

- a. Eksisterende bebyggelse skal bevares og inngår i planen.
- b. Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved utskiftning av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Kledning og listverk skal ha samme dimensjoner, overflatebehandling (høvlet/uhøvlet) og eventuell profilering som original kledning. Det skal brukes vindskier og vannbord, ikke «gavlstein». Etterisolering som endrer bygningens ytre dimensjoner er ikke tillatt. Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals. Takrenner skal være i sink og ha rette knekker i nedløpene.
- c. Mindre tilbygg, endringer eller tilpasning til ny bruk kan godkjennes såfremt bygningens karakter opprettholdes. Alle byggearbeider som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige. Søknader skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
- d. Det tillates ikke flere boenheter.
- e. Store trær med diameter 20 cm eller større skal bevares.

- f. Ask, lønn, furu og bøk skal bevares. Uønskede treslag kan fjernes og erstattes med andre treslag.

- § 7.5.2 Bevaring kulturmiljø steingarder (H570_3)
- a. Eksisterende steingarder, inkludert løvtrær langs disse, skal bevares.
 - b. Steingarder kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type.

§ 7.6 Bestemmeleseområder

- a. Bestemmelsesområde #1. Her tillates det parkeringskjeller under to ulike torg. I o_T3, mellom feltene BS1 og BS2, og i o_T1 mellom feltene BS4 og BS5. Bestemmelsesområdet ligger for det meste i formålsgrensen til torget
- b. Mellom bestemmelsesområdene #2 – #4 skal det være turforbindelses gjennom grøntdrag. Eksakt plassering av turforbindelsene fastsettes ved prosjektering.
 - Mellom bestemmelsesområdene #2 skal det være en turforbindelse gjennom o_GF2, fra o_L2 i nord til sørlige del av o_GF2.
 - Mellom bestemmelsesområdene #3 skal det være en turforbindelse gjennom o_GF1. Fra ved Marieroalleen i nord, til Breiflåtveien i sør. Turforbindelsen skal gå på nordsiden av felt BF2.
 - Mellom bestemmelsesområdene #4 skal det være en turforbindelse gjennom o_GP4, fra o_GP4 i nord, til o_L5 i sør.
- c. Bestemmelsesområde #5 viser mulig midlertidig løsning for adkomst til felt B6, via Nesflåtveien / o_GF3.



Midlertidig adkomst etter bestemmelsesområdet på plankartet.

§ 7.7 Trær regulert til bevaring

- a. Trær regulert til bevaring på plankartet vurderes som verdifull og skal bevares.
- b. Dersom disse trær må felles på grunn av alder eller sykdom skal de erstattes av nye trær av samme sort.
- c. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune

idrett og utemiljø kontaktes.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Offentlig tjenesteyting

§ 8.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Før delfelt med boliger kan bygges ut, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 8.2 Torg, sentralt lekefelt, park og lek

- a. Tilstøtende torgarealer, kvartalslek og grønnstruktur skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av det enkelte felt.
- b. Før detaljreguleringer innenfor senterområdet kan fremmes, skal det foreligge en illustrasjonsplan for torgarealer o_T1, o_T2, o_T3, o_T4, o_T5 og o_T6 for hver sin side av Marieroveien.
- c. Sentralt lekefelt, felt o_L5, skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor planområdet.
- d. o_GP4 skal være opparbeidet før nye boliger i feltene BT, BK3 og B5 kan tas i bruk.

§ 8.3 Samferdsel

- a. Samferdselsanlegg til og langs med adkomsten til boligfeltet, skal ferdigstilles i takt med utbygging av det enkelte felt.
- b. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor et felt før feltet har etablert tilfredsstillende adkomst i samsvar med kommunalteknisk norm.
- c. Før feltene B5-B7 kan tas i bruk, må o_GF3 være opparbeidet. Ved opparbeidelse av o_GF3 må Buflåtveien åpnes i sør og fortau i Buflåtveien etableres, og bommen sør i Buflåtveien må fjernes.
- d. Undergang sør for Kvaleberg skole (Sandvikveien) skal være etablert før det gis rammetillatelse for boliger innenfor Kvaleberg skolekrets.
- e. I utbyggingsfaser må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole og tog- og bussholdeplasser i midlertidig situasjon.
- f. Sykkelløsningene i Breiflåtveien skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor planområdet.
- g. Før o_L6 og o_L8 kan etableres må ny adkomst til Vaulen klubbhus etableres og parkeringslommen i Langflåtveien like ved må være på plass.

§ 8.4 VA

- a. Før utbygging av feltene BK3, KB3, B5, B6 og B7, skal flomvei gjennom området være sikret.

§ 8.5 Rekkefølgetiltak tabell

Rekkefølgetiltakene i tabellen nedenfor skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gjeldende felt med mindre annet er angitt. Eventuelle avvik fra krav skal redegjøres for i detaljplan og godkjennes av Stavanger kommune.

Feltnavn	BS								BK			KB		B				BT
	1	2	3	4	5	6	7	8	1a+b	2	3	1	3	1	5	6	7	
o_L3, kvartalslek														x				
o_L4, kvartalslek	x	x	x	x	x					x								
o_L5 sentralt lekefelt *1											x	x			x	x	x	x
o_L6, kvartalslek												x						x
o_L7, kvartalslek											x				x	x	x	
o_T1, torg			x	x	x													
o_T2, torg			x		x													
o_T3, torg	x	x																
o_T4, torg						x	x	x										
o_T5, torg							x											
o_T6, torg	x	x	x	x	x													
o_TU1, turvei	x									x								
o_KV7, vei inkl. rabatt og fortau			x	x	x													
o_GP1, park	x									x								
o_GP3, park												x						
o_GP4, park											x				x			x
o_GF2, friområde														x				
o_GF3, friområde															x	x	x	
Fortau Buflåtveien (§8.3 c)															x	x	x	
Sikring av flomvei (§8.4 a)											x		x		x	x	x	

* Så fremt det etableres boliger i feltene.

§ 9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- a. Overordnet VA-plan, datert Stavanger kommune, Vann- og avløpsverket, 02.05.2018
- b. CDF Vindanalyse, datert Norconsult, 16.02.2018
- c. Størrapport, datert SINUS 18.05.2018

Vedtekter

for Kristianslyst I borettslag org nr 954 812 944

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2014, sist endret på ordinær generalforsamling 15.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kristianslyst I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010, tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. stat,
- 2. fylkeskommune,
- 3. kommune,
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, balkonginnglassing, varmepumpe, fjerning av vegg porttelefon er plassert og fjerning av vegg i stua hvor TV kablene er plassert - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Det er ikke tillatt å legge limte fliser på terrassegulvet, kun trelemmer/plastlemmer eller belegg som er avtakbart. Det er heller ikke lov å punktere brannskillene mellom leilighetene, verken i vegg, tak eller gulv. Egne installasjoner, inkludert innglassing, på terrassen må enkelt kunne flyttes dersom borettslaget må gjennomføre nødvendig vedlikehold. Dette er beboernes ansvar. Det er ikke lov til å gjøre endringer på fasaden på terrassen eller inngangsdøren.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer utvendig/innvendig, innglassing på terrasse (dersom andelen har installert dette) rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innglassing på terrasse (dersom andelen har installert dette), sikringsskap fra og med

første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

Den enkelte andelseier er privatrettslig ansvarlig for å benytte kvalifiserte fagfolk som elektriker og rørlegger gjennom godkjent firma til det arbeidet som krever slik fagkompetanse.

Fra 1999 har det vært et krav om at alle elektriske installasjoner (som eks varmekabler) skal ha utstedt en såkalt samværserklæring.

Ventilasjonssystemet i boligblokka er et fellesanlegg og montering av kjøkkenvifte med motor er ikke tillatt.

Når det gjelder bad, har den enkelte andelseier selv kun lov å stake sluk og skifte pakning i vannlås uten å måtte benytte rørlegger. Alt annet arbeid utføres av kvalifisert rørlegger. Se også punkt 5-2 (2). Det skal legges gummimembran på gulvet ved oppussing av bad.

Dersom arbeidet på badet/vaskerom involverer å bytte/utbedre sluk, skal styret informeres før arbeidet kan starte. Se punkt 5-2 (2).

Ved forespørsel fra styret skal andelseier kunne dokumentere at bad/kjøkken er pusset opp i henhold til de til enhver gjeldende forskrifter.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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.

Borettslaget vil dekke kostnaden med nye vannrør fra hovedstammen, (stoppekranen inn i egen leilighet) til eksisterende plassering av rørene. Dette innebærer at gamle rør vil bli kuttet av fra stoppekranen og nye rør vil bli lagt opp på samme sted. Dersom andelseier ønsker å flytte eks. vasken på en annen vegg i badet og det må stekkes nye rør, må andelseier selv betale dette. Før oppussing av bad, må styret kontaktes og gi sin godkjenning før arbeidet kan påbegynnes.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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 1-2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(5) 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
- 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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.

HUSORDENSREGLER FOR

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.04.23)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

§ 3 Bruk av balkongene

Det skal ikke plasseres noe på balkongen som går over rekkverkshøyde. Dette gjelder også lufting og tørking av tøy. Boblebad og andre store laster som ikke faller inn under normal møblering på en balkong er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å grille på balkongen med kullgrill eller gassgrill.

§ 4 Parkering

Beboers bil skal parkeres på anvist plass. Besøkende skal parkere på øvre platå. Det er forbudt å parkere biler foran blokka på grunn av hindret tilgang for brannbiler. Området er merket med parkering forbudt.

§ 5 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunn er taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad om dyrehold må sendes styret.

§ 6 Søppel

Avfallet skal kildesorteres i matavfall, papir, restavfall og spesialavfall. Spesialavfall som batterier, lyspærer, malingsrester skal plasseres i de røde dunkene som finnes i forgangen til boden til høyre for de nedgravde søppeldunkene.

§ 7 Brannvernutstyr

Andelseier er ansvarlig for å påse at brannvernutstyret (røykvarsler, brannslange/skumapparat) som borettslaget har plassert i leiligheten, fungerer. Feil meldes til styret. Ved eventuell modernisering av vaskerommet, er den enkelte beboer ansvarlig for å melde fra til styret dersom det ikke lenger er plass for brannslangen. Røykvarsler/ brannslange/skumapparat skal alltid følge leiligheten.

HUSORDENSREGLER FOR

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.04.23)

§ 8 Løst utstyr i leiligheten tilhørende borettslaget.

Ved salg av leilighet skal alltid følgende utstyr følge leiligheten: Ved salg av leilighet skal alltid følgende utstyr følge leiligheten: gjeldene Tv og internettleverandør sin dekoder med ledninger og fjernkontroll og lydboksen som er plassert i en stikkontakt (for den trådløse ringeklokken utenfor leiligheten).

§ 9 Fellesarealer

Sykler skal plasseres i sykkelboden.

Det er kun lov å plassere mindre blomsterpoter utenfor leiligheten på grunn av brannsikkerhet og evakuering. Barnevogner og rullatorer plasseres inne i leiligheten. Det er ikke tillatt å plassere møbler/ bygningsmaterialer i trappetårnene på grunn av at dette området er evakueringsvei ved brann.

Privat utstyr skal oppbevares i egen bod.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3411
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 12:00 og lukker 2. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3411>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk stemmegivning

For de som ønsker å stemme utenom den digitale løsningen, så kan dette gjøres ved å legge stemmesedlene i styrets postkasse innen stemmefristen går ut (fredag 2. mai kl. 16:00).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Erlend Bøgwald Austerheim som møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jasmin Wallace Helgesen og Karen Marie Sagstad som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jasmin Wallace Helgesen og Karen Marie Sagstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/lån.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital/lån.

Vedlegg
1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000, slik som tidligere år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Bøgwald Austerheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jasmin Wallace Helgesen
- Karen Marie Sagstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Wik Gripsrud

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Erlend Bøgwald Austerheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karin Mårteig

Styrets årsrapport

I løpet av 2024 har styret avholdt 11 styremøter. Årsmøtet ble avholdt fysisk i mars i Evangeliehuset.

Vi har fortsatt å bruke beboerportalen Vibbo for å nå ut med informasjon, og det er gledelig at så mange bruker Vibbo aktivt.

De første månedene av 2024 gikk med til å fullføre rørprosjektet, samt å følge opp renhold og utbedringer i etterkant. I den forbindelse ble også den nye sykkelboden vest for blokka fullført, og tatt i bruk. Kameraovervåkningen er utvidet slik at den nye sykkelboden blir mindre fristende for tyvene, vi fikk også etablert kameradekning i inngangen til trappetårn nr. 2 for å forhindre innbrudd i bodene her.

RSM fullførte bytting av rekkverkene, som var en reklamasjonssak. I løpet av 2024 ble også tekkingen på taket skiftet. Dette var modent for utskifting, og vi slipper å få overraskelser med lekkasjer de kommende årene.

Fellesrommet ved vestibylen trengte sårt en oppfrisking etter rørprosjektet, siden det kom mye nye rørføringer i taket og det ble brukt til møter og lagring. Vi hadde en del tilgjengelige penger på miljøkontoen vår, der vi får årlige tildelinger fra Obos, så rommet har fått nytt laminatgulv, nytt kjøkken og ny belysning. Styret håper at mange vil bruke det framover, det passer fint til andre aktiviteter enn fest også!

Benker og bord ved pakkeboksene ble montert av Gorgon. Disse var bestilt tidligere, og ble også betalt med miljøkontoen. Her kan man nyte sola på fine dager.

I et rom i kjelleren hadde vi stående flere balkongdører som i sin tid ble bestilt i feil størrelse. Disse tok bare opp plass, så de ble lagt ut for salg på Finn.no. Dette endte med at vi fikk inn 41 000 kr til fellesskapet.

HMS-ansvarlig har hatt to runder med vaktmester Lars, og har fulgt opp funnene i etterkant.

Da Lnett holdt på med arbeider i trafostasjonen benyttet vi anledningen til å bytte hovedinntaket og hovedsikringen til blokka, dette var originalt.

I 2025 blir det jobbet videre med saken om rømningsveier, og vi ser også fram til å en flott utsmykning av fasaden mot hovedveien.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avsluttende arbeider i forbindelse med rørutskiftning/nye bad.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 7 445 645.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av rømningsvei i forbindelse med brann.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG
ORG.NR. 954 812 944, KUNDENR. 3411

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 105 324	3 970 510
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 594 647	-50 366 216
Tilbakeføring av avskrivning	14	286 249	110 906
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 997 659	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	19 600 000	50 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 946 401	-1 906 019
Innsk. øremerk. bankkto		-7 222	-3 857
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 340 320	-1 865 186
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 445 645	2 105 324

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 640 608	7 923 129
Kortsiktig gjeld	-194 963	-5 817 805
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 445 645	2 105 324

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG
ORG.NR. 954 812 944, KUNDENR. 3411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 998 688	11 652 456	12 999 000	12 999 000
Ladeinntekter EL-bil		70 731	64 677	57 120	57 000
Andre inntekter	3	223 589	202 051	154 800	155 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 293 008	11 919 184	13 210 920	13 211 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 170	-31 020	-31 020	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-286 249	-110 906	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-11 500	-11 900	-12 000
Andre honorarer	5	-150 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-249 205	-236 660	-250 900	-263 000
Konsulenthonorar	7	-745 869	-258 203	-71 406	-71 000
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-29 000
Drift og vedlikehold	8	-12 301 700	-56 515 987	-1 681 807	-6 400 000
Forsikringer		-538 374	-526 446	-579 000	-598 500
Kommunale avgifter	9	-1 260 008	-1 319 665	-1 383 048	-1 392 000
Ladekostnader EL-bil		-72 181	0	0	0
Energi/fyring		-128 262	-224 781	-215 520	-216 000
TV-anlegg/bredbånd		-664 900	-634 380	-664 800	-691 000
Andre driftskostnader	10	-629 863	-623 022	-527 608	-540 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 339 081	-60 741 370	-5 665 809	-10 464 000

DRIFTSRESULTAT	-4 046 073	-48 822 187	7 545 111	2 747 000
-----------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	213 727	149 456	0	0
Finanskostnader	12	-4 762 301	-1 693 485	-5 459 916	-4 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 548 574	-1 544 029	-5 459 916	-4 893 000

ÅRSRESULTAT	-8 594 647	-50 366 216	2 085 195	-2 146 000
--------------------	-------------------	--------------------	------------------	-------------------

Overføringer:					
Udekket tap		-8 594 647	-50 366 216		



KRISTIANSLYST I BORETTSLAG			
ORG.NR. 954 812 944, KUNDENR. 3411			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 864 989	19 864 989
Tomt		704 036	704 036
Andre varige driftsmidler	14	4 601 123	889 713
Miljøbankkonto, øremerket		228 540	190 632
SUM ANLEGGSMIDLER		25 398 688	21 649 370
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	80 072
Forskuddsbetalte kostnader		174 599	174 175
Andre kortsiktige fordringer	15	93 294	6 449
Driftskonto OBOS-banken		1 479 830	5 389 776
Sparekonto OBOS-banken		370 622	357 694
Sparekonto OBOS-banken II		5 522 264	1 914 964
SUM OMLØPSMIDLER		7 640 608	7 923 129
SUM EIENDELER		33 039 296	29 572 500
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	16	-61 605 176	-53 010 528
SUM EGENKAPITAL		-61 590 776	-52 996 128
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	90 678 299	73 024 700
Borettsinnskudd	18	3 540 000	3 540 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	216 809	186 123
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 435 108	76 750 823
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		167 620	5 338 958
Påløpte renter		27 006	322 571
Påløpte avdrag		0	156 276
Energiavregning	20	338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 963	5 817 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 039 296	29 572 500



Pantstillelse	21	130 039 000	130 039 000
---------------	----	-------------	-------------



Garantiansvar00

Stavanger, 24.03.2025
Styret i Kristianslyst I Borettslag

Erlend Bøgwald AusterheimUnni Wik GripsrudOle Harald Lotsberg

Ragnhild SagstadKarin Mårteig

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 998 688
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	12 998 688

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av dører	41 000
Antenneleie, ICE	81 355
Kupevarmer	250
Nøkler	3 750
Parkeringsblokk	30
Salg kjøkkenutstyr	4 050
Antenneleie, Telia	91 954
Utleie felleslokaler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	223 589

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 170

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.
Det er også utbetalt andre honorarer til byggherrekomiteén pålydende kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-503 822
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 394
Chem-Con	-154 010
Head Energy	-64 143
SUM KONSULENTHONORAR	-745 869

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-619 170
Techem	-177 248
Sans Bygg	-12 682 556
Nordisk Energikontroll AS	3 627 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 851 648
Drift/vedlikehold bygninger	-1 261 407
Drift/vedlikehold VVS	-49 290
Drift/vedlikehold elektro	-225 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 516
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 046
Drift/vedlikehold heisanlegg	-376 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 955
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 420
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 301 700

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-34 087
Vann- og avløpsavgift	-338 564
Avløpsavgift	-460 734
Renovasjonsavgift	-426 623
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 260 008

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 337
Vaktmestertjenester	-454 293
Vakthold	-18 214
Renhold ved firmaer	-35 015
Snørydding	-95 200
Andre fremmede tjenester	-12 302
Kontor- og datarekvisita	-573
Trykksaker	-3 840
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-356
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-4 847
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-629 863

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 450
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 640
SUM FINANSINNTEKTER	213 727

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-200 373
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-987 684
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 574 244
SUM FINANSKOSTNADER	-4 762 301

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1972	12 441 664
Fellesrom	235 600
Rehabilitering 2006 - 2008	1 622 261
Søppelanlegg 2007	553 536
Rehabilitering 1992	5 011 929
SUM BYGNINGER	19 864 989

Tomten ble kjøpt i 1972.
Gnr.20/bnr.148
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fallsikring på tak			
Tilgang 2019	269 063		
Avskrevet tidligere	-114 351		
Avskrevet i år	-26 906		
		127 806	
Alarmanlegg			
Tilgang 2022	840 000		
Avskrevet tidligere	-105 000		
Avskrevet i år	-84 000		
		651 000	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	55 000		
Avskrevet tidligere	-54 999		
Avskrevet i år	0		
		1	
Sykkelbod			
Tilgang 2024	356 263		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	-29 688		
		326 575	
Anlegg for bergvarme			
Tilgang 2024	3 641 396		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	-145 655		
		3 495 741	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 601 123	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-286 249	

NOTE: 15			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
El-bil lading		4 194	
Støtte til sykkelbod, Stavanger kommune		89 100	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		93 294	

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-10 450 258	
Nedbetalt tidligere	6 304 746	
Nedbetalt i år	1 024 949	
		-3 120 563

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 19,5 år.

Opprinnelig 2018	-24 300 000	
Nedbetalt tidligere	5 720 812	
Nedbetalt i år	921 452	
		-17 657 736

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-50 300 000	
Økning i år	-19 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-69 900 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-90 678 299	
-----------------------------	-------------	--

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS-banken

Første avdrag er 30/01-2028

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2028

Leilighetsnr	
43, 47, 53, 57, 63, 67	400
73, 77, 83, 87, 93, 97	400
103, 107, 113, 117, 123, 127	400
133, 137, 143, 147, 153, 157	400
163, 167	400

13, 17, 23, 27, 33, 37	450
41, 42, 44, 45, 46, 48	450

49, 51, 52, 54, 55, 56	450
58, 59, 61, 62, 64, 65	450
66, 68, 69, 71, 72, 74	450
75, 76, 78, 79, 81, 82	450
84, 85, 86, 88, 89, 91	450
92, 94, 95, 96, 98, 99	450
101, 102, 104, 105, 106, 108	450
109, 111, 112, 114, 115, 116	450
118, 119, 121, 122, 124, 125	450
126, 128, 129, 131, 132, 134	450
135, 136, 138, 139, 141, 142	450
144, 145, 146, 148, 149, 151	450
152, 154, 155, 156, 158, 159	450
161, 162, 164, 165, 166, 168	450
169	450
11, 12, 14, 15, 16, 18	550
19, 21, 22, 24, 25, 26	550
28, 29, 31, 32, 34, 35	550
36, 38, 39	550

NOTE: 18	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1972	-3 540 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 540 000

NOTE: 19	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-216 809
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-216 809

NOTE: 20	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-259 200
SUM INNTEKTER	-259 200

KOSTNADER	
Techem	91 116
Strøm	167 746
SUM KOSTNADER	258 862

SUM ENERGIAVREGNING	-338
----------------------------	-------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 540 000
Pantelån	90 678 299
TOTALT	94 218 299

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 864 989
Tomt	704 036
TOTALT	20 569 025



Til generalforsamlingen i Kristianslyst I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristianslyst I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 12:00 til 2. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller styreleder Erlend Bøgwald Austerheim som møteleder.

Forslag til vedtak:
Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 49
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jasmin Wallace Helgesen og Karen Marie Sagstad som protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Jasmin Wallace Helgesen og Karen Marie Sagstad er valgt.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 50
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/lån.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital/lån.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000, slik som tidligere år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 220 000kr.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Bøgwald Austerheim (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Bøgwald Austerheim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jasmin Wallace Helgesen (47 stemmer)
Karen Marie Sagstad (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jasmin Wallace Helgesen
Karen Marie Sagstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Wik Gripsrud (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Wik Gripsrud

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Erlend Bøgwald Austerheim (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Bøgwald Austerheim

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Karin Mårteig (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Mårteig

Protokollen signeres av:
Møteleder: Erlend Bøgwald Austerheim /s/
Protokollvitner: Jasmin W. Helgesen /s/ og Karen Marie Sagstad /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3411
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. desember kl. 09:00 og lukker 30. desember kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3411>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Vi har ikke mottatt komplett prisunderlag for å kunne stemme om løsning for rømningsveier, dette vil derfor komme som et separat ekstraordinært årsmøte i januar 2026.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i flere år hatt PwC som revisor. De selger nå ut sin revisjonsdel til en annen bedrift (foreløpig navn PwC Assuranse), og vår avtale videreføres dermed ikke automatisk. I henhold til burettslagslova §9-2 er det generalforsamlingen som velger revisor.

Styret har innhentet tilbud fra tre revisjonsselskaper som har avtale med OBOS, og som har god integrasjon mot deres systemer. Mottatte tilbud:

BDO: Årspris kr 16 986 + etableringskostnad kr 2 000

E&Y: Årspris kr 12 044 + etableringskostnad kr 7 750

PwC Assuranse: Årspris kr 12 556, ingen etableringskostnad

Sett over en femårs-periode blir rangeringen fra billigst til dyrest:

1. PwC Assuranse: kr 62 780

2. E&Y: kr 67 970

3. BDO: kr 86 930

Styrets innstilling

BDO er desidert dyrest over tid, med 41 % høyere årspris enn E&Y, og tas ikke med i avstemningen.

E&Y har den laveste årsprisen, men har den høyeste engangskostnaden.

PwC Assuranse ønsker å beholde gamle kunder, og har derfor ingen etableringskostnad. De har noe høyere årspris enn E&Y, men differansen er såpass liten at det tar ca. 15 år før totalsummen for PwC og E&Y blir lik.

Styret mener derfor at PwC Assuranse er det riktige valget.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget velger PwC Assuranse som revisor.

Forslag til vedtak 2

Borettslaget velger E&Y som revisor.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. desember kl. 09:00 til 30. desember kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

- Forslag til vedtak:

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.
- ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

- Forslag til vedtak:

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.
- ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

- Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes
- ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 0



Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Borettslaget har i flere år hatt PwC som revisor. De selger nå ut sin revisjonsdel til en annen bedrift (foreløpig navn PwC Assuranse), og vår avtale videreføres dermed ikke automatisk. I henhold til burettslagslova §9-2 er det generalforsamlingen som velger revisor.

Styret har innhentet tilbud fra tre revisjonsselskaper som har avtale med OBOS, og som har god integrasjon mot deres systemer. Mottatte tilbud:
BDO: Årspris kr 16 986 + etableringskostnad kr 2 000
E&Y: Årspris kr 12 044 + etableringskostnad kr 7 750
PwC Assuranse: Årspris kr 12 556, ingen etableringskostnad

Sett over en femårs-periode blir rangeringen fra billigst til dyrest:
1. PwC Assuranse: kr 62 780
2. E&Y: kr 67 970
3. BDO: kr 86 930

Styrets innstilling
BDO er desidert dyrest over tid, med 41 % høyere årspris enn E&Y, og tas ikke med i avstemningen.

E&Y har den laveste årsprisen, men har den høyeste engangskostnaden.

PwC Assuranse ønsker å beholde gamle kunder, og har derfor ingen etableringskostnad. De har noe høyere årspris enn E&Y, men differansen er såpass liten at det tar ca. 15 år før totalsummen for PwC og E&Y blir lik.

Styret mener derfor at PwC Assuranse er det riktige valget.

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:

Borettslaget velger PwC Assuranse som revisor.
- ✓ Forslaget ble vedtatt
- Forslag til vedtak 2:

Borettslaget velger E&Y som revisor.
- ✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 52
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall blanke stemmer: 7
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:
Møteleder: Erlend Bøgwald Austerheim /s/
Protokollvitne: Andreas Wallace Helgesen /s/
Protokollvitne: Randi Hamre Lotsberg /s/





Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3411
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. februar kl. 09:00 og lukker 19. februar kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3411>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av løsning for forbedring av rømning
5. Valg av finansiering for rømningsløsning

Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av løsning for forbedring av rømning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med saksbehandling av en søknad om innglassing av balkong så har Stavanger kommune fattet interesse for hvordan rømning i blokken skal foregå. De reagerer på at de ytterste leilighetene i hver etasje må rømme forbi andre leiligheter på svalgangen for å komme til trapp. De krever en utbedring av løsningen, slik at disse leilighetene kan rømme trygt via svalgangen. I tillegg opplyser de om at 45 av totalt 77 innglassede balkonger ikke er søkt om til kommunen, og at kun 1 av 77 har ferdigattest.

Gjennom dialog med to brannrådgivere er det klart at vi har to alternativer etter at vi stemte nei til sprinkling av alle leiligheter (til en kostnad av kr 11 000 000) våren 2023 ifm. rørprosjektet. Enten må en del vinduer og dører byttes ut til å ha brannmotstand slik at de som rømmer skjermes fra varmen, eller så må det etableres en rømningstrapp i hver ende av svalgangen.

Kostnaden for de to ulike løsningene er budsjettert til kr 14 350 000 for bytting av vinduer og dører, og kr 9 140 000 for løsning med to branntrapper i galvanisert stål. Byggherre-reserve og uforutsette kostnader utgjør hhv. kr 3 500 000 og kr 2 100 000 for de to alternativene. Den store usikkerheten rundt bytting av vinduer og dører ligger i hvor mye sanering av eternitt-platene, som inneholder asbest, man må gjøre. For trappe-alternativet er usikkerheten grunnforholdene.

Uavhengig av hvilket alternativ vi velger vil det også inngå en kontroll av et utvalg ikke-godkjente innglassede balkonger, med sikte på å få alle 45 godkjent i én søknad. Samtidig kan vi søke om innglassing av nye balkonger før innskjerping av regelverket nasjonalt, så hvis man sitter på gjerdet så er dette en god anledning.

Alternativet som velges kan finansieres ved at vi tar opp et nytt lån med enten 15 eller 30 års løpetid.

Styrets innstilling

Styret mener at alternativet med utvendige rømningstrapper er det beste av flere grunner. Det har lavest pris, og det er minst inngripende for oss som bor her siden det ikke blir arbeider i leilighetene. Bytte av vinduer og dører innebærer at man må lufte på soverom mot svalgang via en ny type lufteluke, ikke via vindu.

Usikkerheten knytter seg til grunnforholdene, som vi mener at mest sannsynlig er gode iom. at blokka står støtt. Ved bytte av vinduer og dører kan man raskt få store saneringskostnader for eternittplatene.

Laveste tilbud for begge alternativer er gitt av Faber Bygg, et solid lokalt firma som holder til på Åsen.

Forslag til vedtak 1

Bytte til brannklassifiserte vinduer og dører i nødvendig omfang mot svalgangene.

Forslag til vedtak 2

Sette opp to utvendige rømningstrapper i hver ende av svalgangen, plassert på nordsiden.

Vedlegg

1. 710 ANLEGGSBUDSJETT BRANNSIKKERHET 19.01.2026 (ID 235825).pdf

Sak 5

Valg av finansiering for rømningsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgt løsning for bedret rømningsløsning må finansieres. Per i dag har vi ca. 9,1 millioner kr på to sparekontoer og driftskontoen. Det bør være en buffer til uforutsette utgifter, så vi vurderer foreløpig at vi bruker 6,2 millioner kr på valgt løsning. Resten må finansieres med lån.

Når det gjelder nytt lån kan nedbetalingstiden diskuteres mtp. levetid for tiltakene. Vi setter opp to alternativer, på 15 og 30 års nedbetaling.
For løpetid på 15 år vil det gi behov for økte felleskostnader på enten 5,78 % (vinduer/dører) eller 2,09 % (trapper).
For løpetid på 30 år vil det gi behov for økte felleskostnader på enten 3,93 % (vinduer/dører) eller 1,42 % (trapper).

Uavhengig av løsningen som velges må det legges opp til at vi som byggherre utøver streng kostnadskontroll i prosjektet på samme måte som i rørprosjektet, slik at nødvendig låneopptak blir minst mulig.

Styrets innstilling

Styret mener at et separat lån som nedbetales raskere er det beste alternativet.

Forslag til vedtak 1

Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 15 års løpetid.

Forslag til vedtak 2

Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 30 års løpetid.

Vedlegg

2. 3411, prosjekt rømningsvei - rev0126.pdf

BUDSJETT BRANNSIKKERHET BRL KRISTIANSLYST 1

Alternativ 1: Branntiltak rundt inngangsfasade (ingen branntrapp) :

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	650 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Kostnad arkitekt		Ikke aktuelt
Byggesøknad	75 000	
Prosjektering brann/bygg	50 000	
Entreprenør kostnader	8. 500 000	Tilbud Faber Bygg AS- 28.06.24
Byggherre reserve 10%	1.000 000	
Uforutsette kostnader 25%	2. 500 000	Usikkerhet knyttet til fasaden
Prisstigning	725 000	
SUM BUDSJETT	13. 500 000	

BUDSJETT BRANNSIKKERHET BRL KRISTIANSLYST 1

Alternativ 1: Branntiltak rundt inngangsfasade (ingen branntrapp)

revidert januar 2026:

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	700 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Kostnad arkitekt		Ikke aktuelt
Byggesøknad	80 000	
Prosjektering brann/bygg	70 000	
Entreprenør kostnader	9. 900 000	Tilbud Faber Bygg AS- 14.01.26 med prisøkning
Byggherre reserve 10%	1.000 000	
Uforutsette kostnader 25%	2. 500 000	Usikkerhet knyttet til fasaden
Prisstigning	100 000	Prisstigning gjennomføring
SUM BUDSJETT	14. 350 000	

Alternativ 2: Nye branntrapper iht skisseforslag 3 fra Vestly arkitekter:

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	650 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Kostnad arkitekt	90 0000	
Byggesøknad	80 000	
Prosjektering brann/bygg	80 000	
Entreprenør kostnader	4. 800 000	Tilbud Faber Bygg AS- 28.06.24
Byggherre reserve 10%	500 000	
Uforutsette kostnader 20%	1. 000 000	
Prisstigning	500 000	
SUM BUDSJETT	7. 700 000	

Alternativ 2: Nye branntrapper iht skisseforslag 3 fra Vestly arkitekter:

revidert januar 2026:

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	700 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Kostnad arkitekt	100 000	
Byggesøknad	90 000	
Prosjektering brann/bygg	100 000	
Entreprenør kostnader	5. 900 000	Revidert tilbud Faber Bygg AS- 22.12.25
Byggherre reserve 8%	700 000	
Uforutsette kostnader 20%	1. 400 000	
Prisstigning	150 000	
SUM BUDSJETT	9. 140 000	

Oppsummering prosjekt BRL Kristianslyst I

	Alt 1A		Alt 1B	
	branntiltak fasade	utv. branntrapp		
Nytt lån m/egenkapital				
Total kostnad prosjekt	14 350 000	9 140 000		
Fratrekk egenkapital	6 200 000	6 200 000		
Nødvendig lån	8 150 000	2 940 000		
Nedbetalingstid	30 år	30 år		
Nominell rente	5,00 %	5,00 %		
Økte kapitalkostnader	525 612	189 991		
Felleskostnader pr 010126	13 388 388	13 388 388		
Nødvendig økning	3,93 %	1,42 %		

	Alt 3A		Alt 3B	
	Branntiltak fasade	utv. branntrapp		
Nytt lån				
Total kostnad prosjekt	14 350 000	9 140 000		
Fratrekk egenkapital	6 200 000	6 200 000		
Nødvendig lån	8 150 000	2 940 000		
Nedbetalingstid	15	15		
Nominell rente	5,00 %	5,00 %		
Økte kapitalkostnader	773 996	279 592		
Felleskostnader pr 010126	13 388 388	13 388 388		
Nødvendig økning	5,78 %	2,09 %		

	branntiltak fasade			Branntrapp		
	pr 0101	3,93 %	Ny FK	pr 0101	1,42 %	Ny FK
nytt lån						
Leilighet, type stor	9308	365	9 673	9308	132	9 440
Leilighet, type mellom	7764	305	8 069	7764	110	7 874
Leilighet, type liten	6427	252	6 679	6427	91	6 518

	branntiltak fasade			Branntrapp		
	pr 0101	5,78 %	Ny FK	pr 0101	2,09 %	Ny FK
refinans ekst. Lån						
Leilighet, type stor	9308	538	9 846	9308	194	9 502
Leilighet, type mellom	7764	449	8 213	7764	162	7 926
Leilighet, type liten	6427	372	6 799	6427	134	6 561

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.02.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.02.26
Selskapsnummer: 3411 Selskapsnavn: KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Erlend Bøgwald Austerheim er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av løsning for forbedring av rømning Hvilket forslag stemmer du for? ☐ Bytte til brannklassifiserte vinduer og dører i nødvendig omfang mot svalgangene. ☐ Sette opp to utvendige rømningstrapper i hver ende av svalgangen, plassert på nordsiden.
Sak 5 Valg av finansiering for rømningsløsning Hvilket forslag stemmer du for? ☐ Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 15 års løpetid. ☐ Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 30 års løpetid.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944
Møtet ble avholdt 3. februar kl. 18:00, Gulaksveien 1 (Evangeliehuset).

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Marianne Kambo velges som møteleder.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ragnhild Sagstad foreslått. Som protokollvitner ble Jasmin Wallace Helgesen og Kristine Heggernes Åstveit foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

Transaksjon 09222115557538377514



Signert MK, JWH, KHÅ

5. Løsning for bedret rømningsløsning

I forbindelse med saksbehandling av en søknad om innglassing av balkong så har Stavanger kommune fattet interesse for hvordan rømning i blokken skal foregå. De reagerer på at de ytterste leilighetene i hver etasje må romme forbi andre leiligheter på svalgangen for å komme til trapp. De krever en utbedring av løsningen, slik at disse leilighetene kan romme trygt via svalgangen. I tillegg opplyser de om at 45 av totalt 77 innglassede balkonger ikke er søkt om til kommunen, og at kun 1 av 77 har ferdigattest.

Gjennom dialog med to brannrådgivere er det klart at vi har to alternativer etter at vi stemte nei til sprinkling av alle leiligheter (til en kostnad av kr 11 000 000) våren 2023 ifm. rørprosjektet. Enten må en del vinduer og dører byttes ut til å ha brannmotstand slik at de som rømmer skjermes fra varmen, eller så må det etableres en rømningstrapp i hver ende av svalgangen.

Kostnaden for de to ulike løsningene er budsjettet til kr 13 500 000 for bytting av vinduer og dører, og kr 7 700 000 for løsning med to branntrapper i galvanisert stål. Byggherre-reserve og uforutsette kostnader utgjør hhv. kr 3 500 000 og kr 1 500 000 for de to alternativene. Den store usikkerheten rundt bytting av vinduer og dører ligger i hvor mye sanering av eternitt-platene, som inneholder asbest, man må gjøre. For trappe-alternativet er usikkerheten grunnforholdene.

Uavhengig av hvilket alternativ vi velger vil det også inngå en kontroll av et utvalg ikke-godkjente innglassede balkonger, med sikte på å få alle 45 godkjent i én søknad. Samtidig kan vi søke om innglassing av nye balkonger for innskjerping av regelverket nasjonalt, så hvis man sitter på gjerdet så er dette en god anledning.

Alternativet som velges kan finansieres enten med at det integreres i lånet vi tok opp ifm. rørprosjektet i 2023, eller ved at vi tar opp et nytt lån.

Styrets innstilling

Styret mener at alternativet med utvendige rømningstrapper er det beste av flere grunner. Det har lavest pris, og det er minst inngripende for oss som bor her siden det ikke blir arbeider i leilighetene. Bytte av vinduer og dører innebærer at man må lufte på soverom mot svalgang via en ny type lufteluke, ikke via vindu.

Usikkerheten knytter seg til grunnforholdene, som vi mener at mest sannsynlig er gode iom. at blokka står støtt. Ved bytte av vinduer og dører kan man raskt få store saneringskostnader for eternittplatene.

Laveste tilbud for begge alternativer er gitt av Faber Bygg, et solid lokalt firma som holder til på Åsen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Bytte til brannklassifiserte vinduer og dører i nødvendig omfang mot svalgangene.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Sette opp to utvendige rømningstrapper i hver ende av svalgangen, plassert på nordsiden.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Generalforsamlingen godkjenner at saken utsettes, som følge av nye saksopplysninger.

Vedtatt. 3 stemmer mot.

6. Finansiering av bedret rømningsløsning

Valgt løsning for bedret rømningsløsning må finansieres. Per i dag har vi ca. 5,9 millioner kr på to sparekontoer, i tillegg til driftskontoen. Det bør være en buffer til uforutsette utgifter, så vi vurderer at vi bruker 5 millioner kr på valgt løsning. Resten må finansieres med lån.

I forbindelse med rørprosjektet i 2023 ble det innvilget en låneramme på ca. 89 millioner kr for å ta høyde for at vi kunne velge sprinkling i tillegg til rørutskifting. Total kostnad for rørprosjektet ble ca. 68 millioner kr, slik at vi har tilgjengelig låneramme å ta av.

Basert på forretningsførerens beregninger vil en refinansiering av dette lånet gi behov for økte felleskostnader på enten 3,57 % (vinduer/dører) eller 1,14 % (trapper). Lånet er avdragsfritt til 2028, deretter er nedbetalingstiden 35 år.

Alternativet er å ta opp et nytt lån. Nedbetalingstiden kan diskuteres mtp. levetid for tiltakene, men det er i forretningsfører sine beregninger lagt til grunn 15 år. Dette vil gi behov for økte felleskostnader på enten 6,40 % (vinduer/dører) eller 2,03 % (trapper).

Uavhengig av løsningen som velges må det legges opp til at vi som byggherre utøver streng kostnadskontroll i prosjektet på samme måte som i rørprosjektet, slik at nødvendig låneopptak blir minst mulig.

Styrets innstilling

Styret mener at et separat lån som nedbetales raskere er det beste alternativet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Eksisterende låneramme for rørprosjektet vedtas benyttet for valgt løsning.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det tas opp et nytt, separat lån for valgt løsning.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Generalforsamlingen godkjenner at saken utsettes, som følge av nye saksopplysninger.

Vedtatt. Utsettes som følge av resultat i sak 5.

7. Utvide dekning for kameraovervåkning

Et av hovedargumentene ved etableringen av anlegget i 2020 var å forebygge hærværk på heisene i inngangspartiet og på nøkkelboksen ved inngangsdøra. Dette må sies å ha fungert godt, og viser at overvåkningen har en forebyggende virkning. I 2024 ble anlegget utvidet til å inkludere ny sykkelbod (frittstående) og inngangsparti til trappetårn nr 2.

Eksisterende anlegg har kapasitet til flere kameraer. Styret mener at inngangsparti til alle boddører på utsiden bør ha overvåking for å forhindre flere innbrudd. Det var et innbrudd i sykkelbod bak trappetårn 2 i april 2024, og denne døren var altså ikke dekket av noen kameraer. Dører som er litt bortgjemt der tyvene kan jobbe i skjul er mest utsatt.

Overvåkingsanlegget ble satt opp etter vedtak i ekstraordinært årsmøte i oktober 2020 og etter vedtak på årsmøte i 2024 med føringer om at overvåkingen og opptakene vil bli håndtert i henhold til Datatilsynet sitt lovverk. Dette videreføres. Opptakene skal kun ses på ved uønskede hendelser slik som tyveri, hærværk og ved evt. politianmeldelser, og slettes automatisk etter syv dager.



Løsningen vi har i dag med Avarn som leverandør innebærer at vi betaler en årlig abonnementspris, der vi ikke eier utstyret selv.

Styrets innstilling

Styret mener anlegget bør utvides med kameraer for å få tilfredsstillende dekning av alle inngangsdører på bakkenivå. I utgangspunktet videreføres avtalen med eksisterende leverandør Avarn.

Forslag til vedtak:

Anlegget for videoovervåkning utvides til å dekke alle inngangsdører på bakkenivå.

✓ Vedtatt.

8. Fornye tillatelse til gatekunst på vegg mot hovedveien

I 2023 ble gatekunstfestivalen Nice Surprise arrangert i Stavanger. Generalforsamlingen vedtok da å takke ja til et kunstverk på kortveggen mot hovedveien. Da dette ble vedtatt var det ikke kjent om det krevdes tillatelse fra Stavanger kommune å lage kunstverket. Den gangen fikk vi det ikke til grunnet for sen avklaring fra Rogaland Fylkeskommune og Stavanger kommune. Det er imidlertid avklart at det ikke kreves tillatelse fra begge kommunene, så det skal ikke stoppe oss denne gangen.

Nå har vi fått en ny mulighet. Nice Surprise har jobbet iherdig med å få sponsing, og det er kommet et tilbud fra Coop og Kultur Kompaniet. De dekker alle kostnader med å få kunstverket på veggen. Coop er 125 år i år og skal ha forskjellige aktiviteter i bydelen vår, og ville være med å tilrettelegge for kunstverket vårt.

Nice Surprise satte spor etter seg i vårt nabolag i 2023 og i hele byen vår, festivalen er egentlig ferdig. Men den heter jo Nice Surprise og plutselig skjer det noe igjen. Veggen vår hadde blitt det største veggmaleriet på en fasade som er bebodd i denne byen og kanskje i hele Norge.

Utdrag fra epost fra Atle i Nice Surprise fra 2023:

Malingen kunstnerne bruker er spraylakk og rullemaling beregnet på utendørs bruk som skal holde i mange år (jeg tipper minimum 10-15 år) før det evt kanskje kan begynne å falme. Kunstnerne er internasjonalt anerkjente stjerner innenfor denne sjangeren, og et kunstverk som dette ville normalt kostet flere hundre tusen kroner dersom man skulle bestilt det på normalt vis hos de respektive kunstnerne. Det vi gjør nå er å samle inn en mappe med alternative vegger som kunstnerne kan håndplukke fra. På denne måte matcher man best egnet kunstner til en hver vegg. Vi kan derfor ikke garantere hvilken kunstner det evt blir eller si noe på forhånd om evt motiv, men kan betrygge med at samtlige maler veldig «publikumsvennlige» motiver som er lette å like og forstå for alle og enhver.

Malingen vil ikke kunne vaskes av, så dersom vi takker ja vil kunstverket, vil dette stå til vi på egenkost maler over etter 10 - 15 år. Styret har bedt om at det tas hensyn til fargene vi har på trappetårnene, men det understrekes at kunstneren som får oppdraget har full kunstnerisk frihet.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stille kortveggen mot hovedveien til disposisjon for kunstverk, i regi av Nice Surprise.

✓ Vedtatt. 7 stemmer mot.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Marianne Kambo /s/

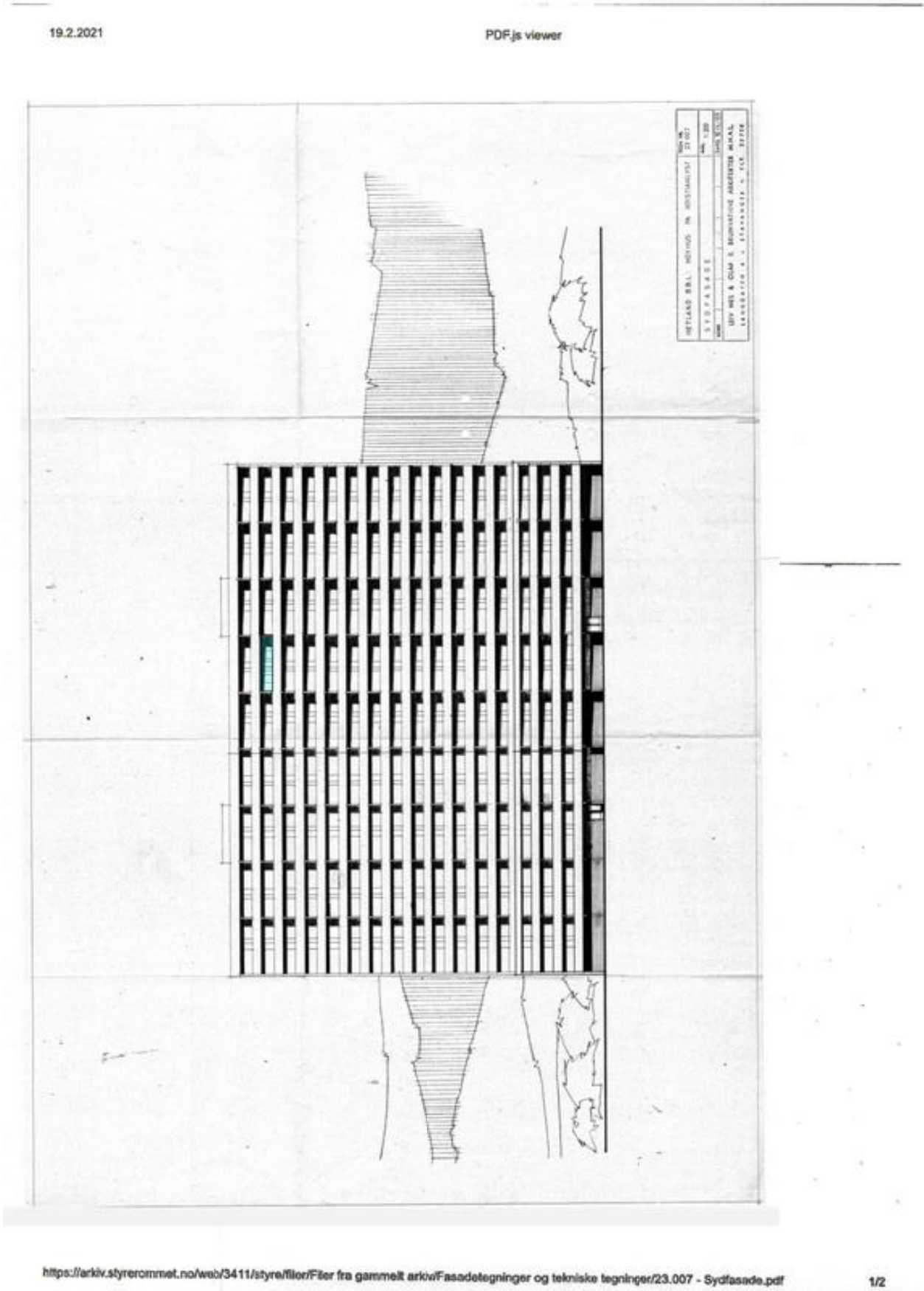
Protokollvitne: Jasmin W. Helgesen /s/

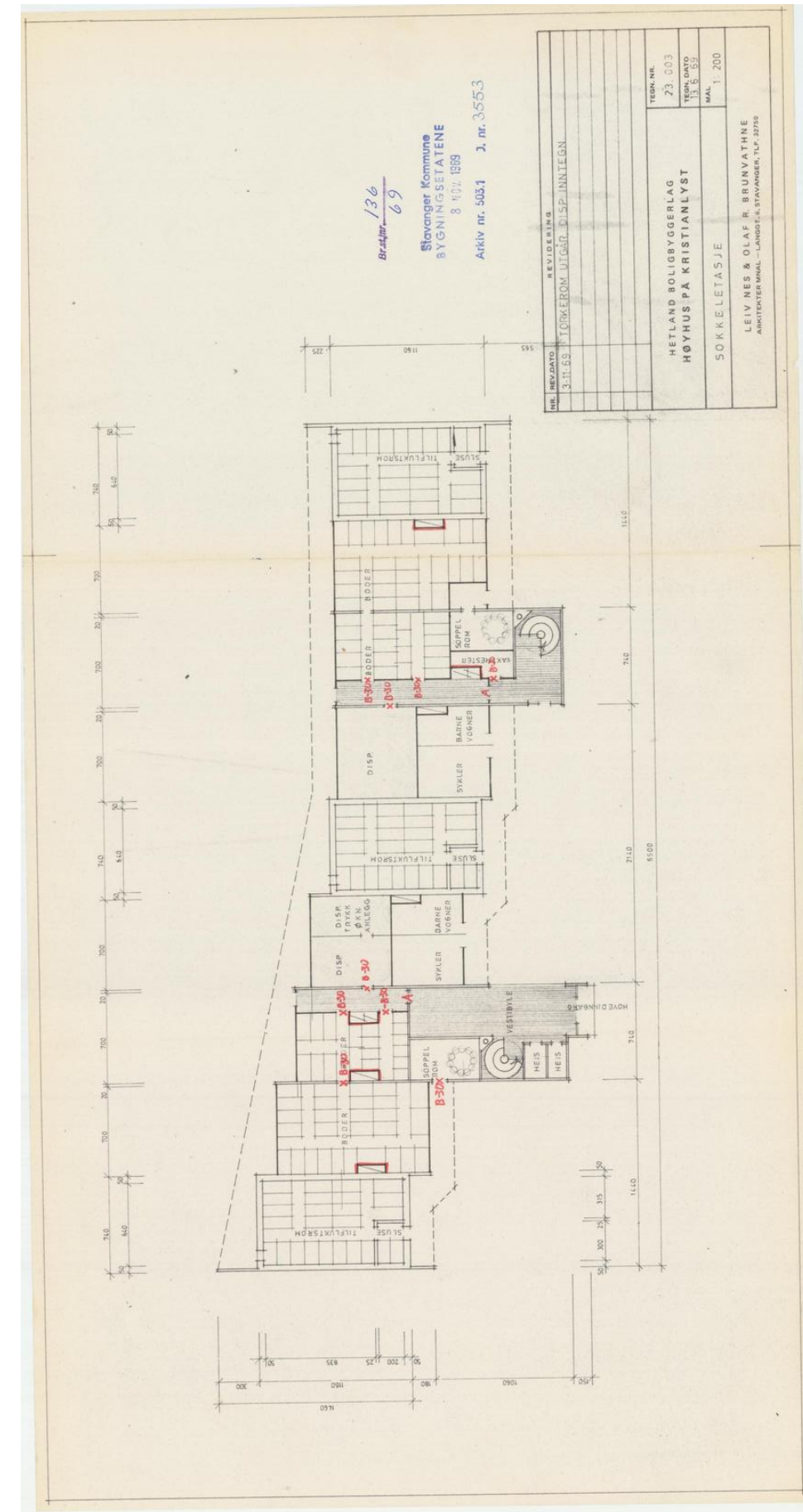
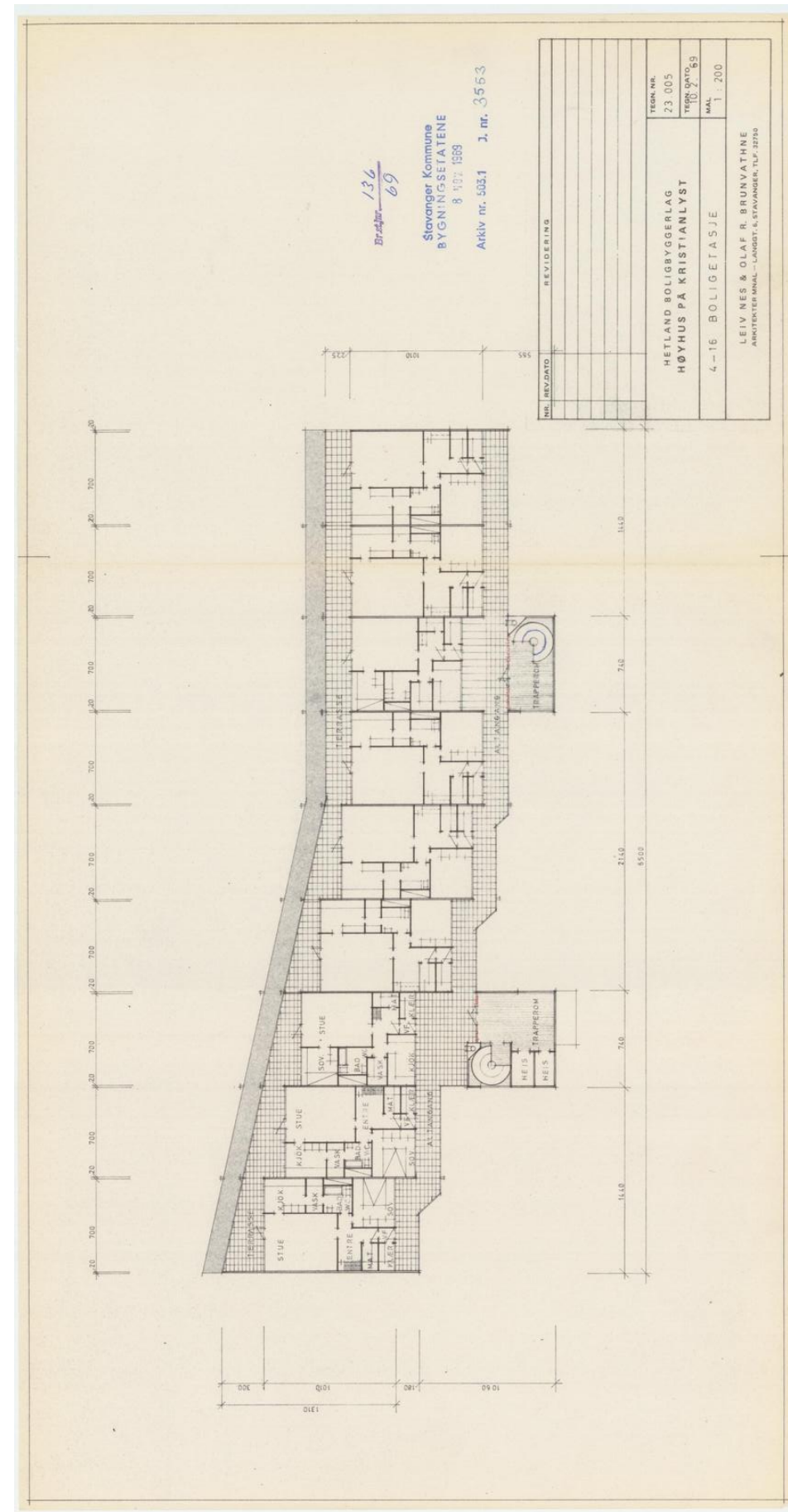
Protokollvitne: Kristine H. Åstveit /s/

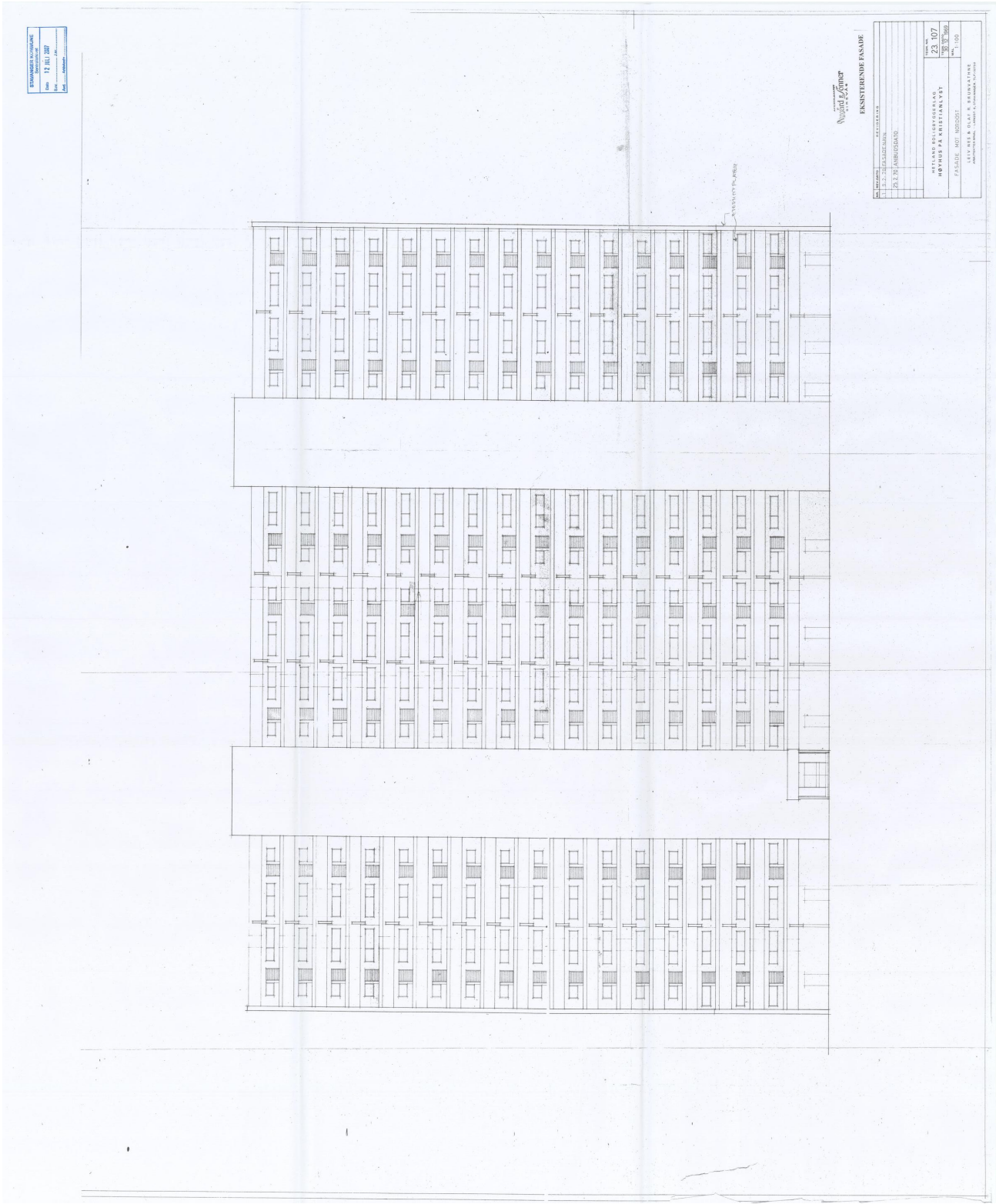
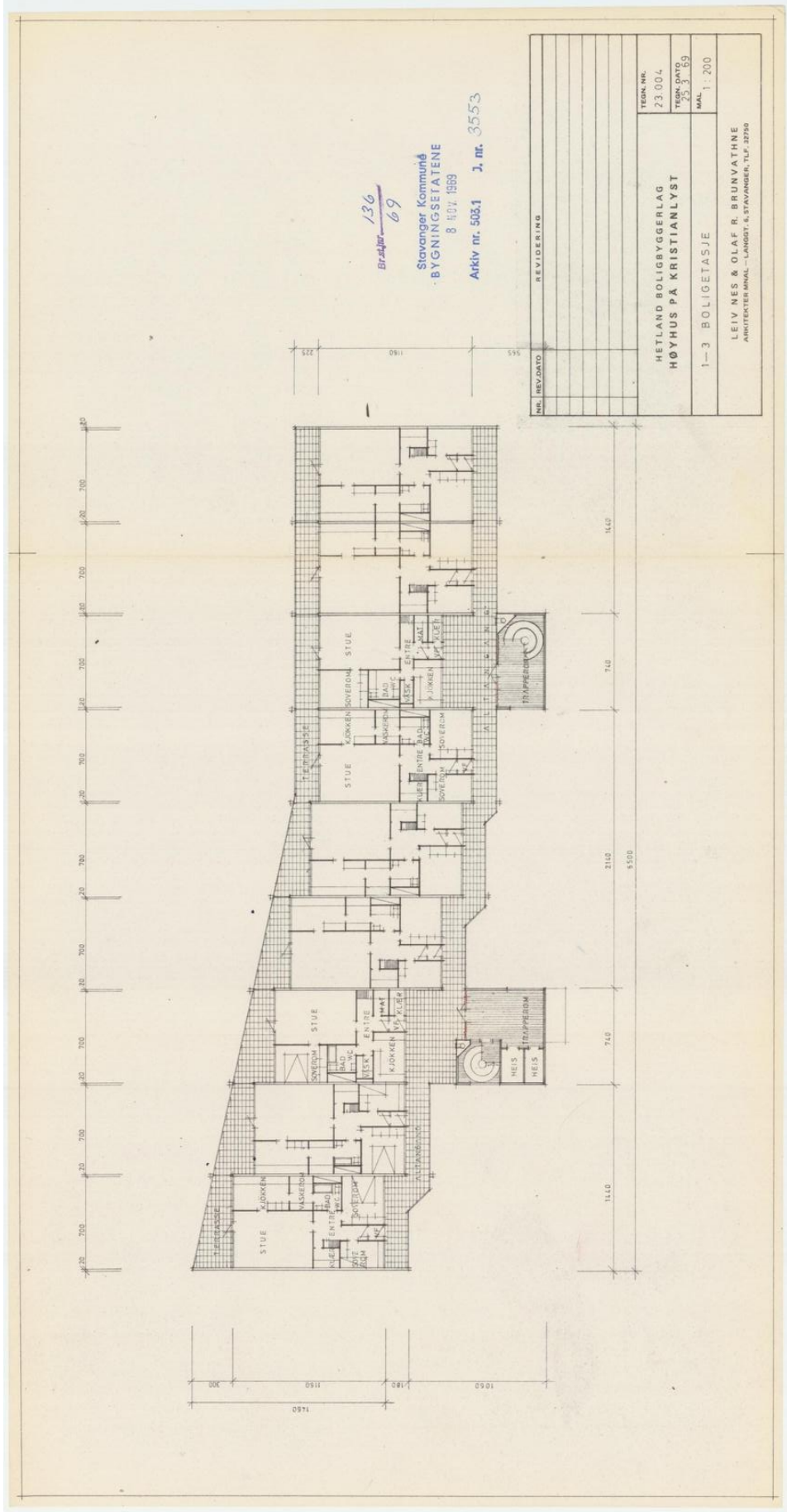
Transaksjon 09222115557538377514

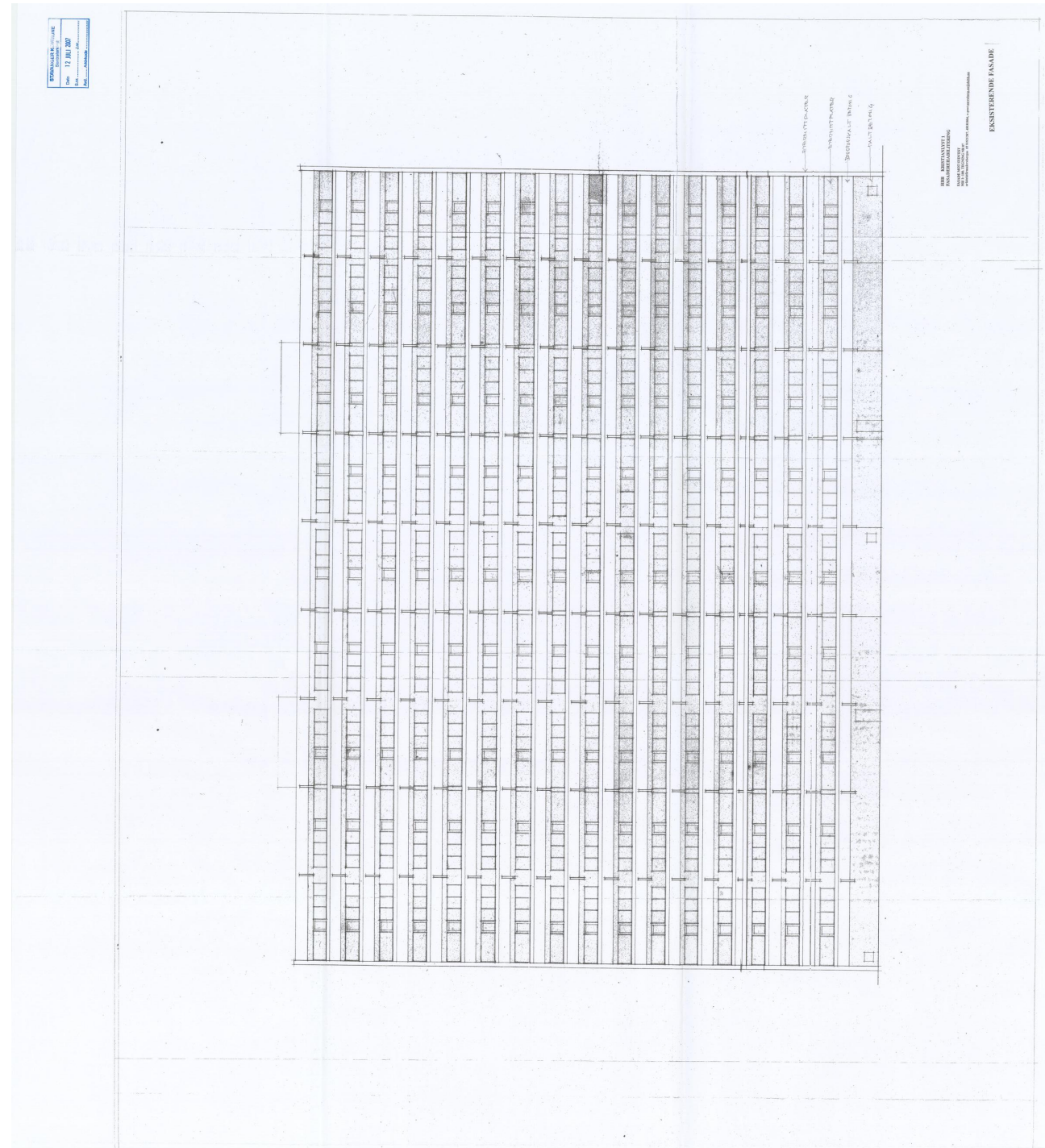


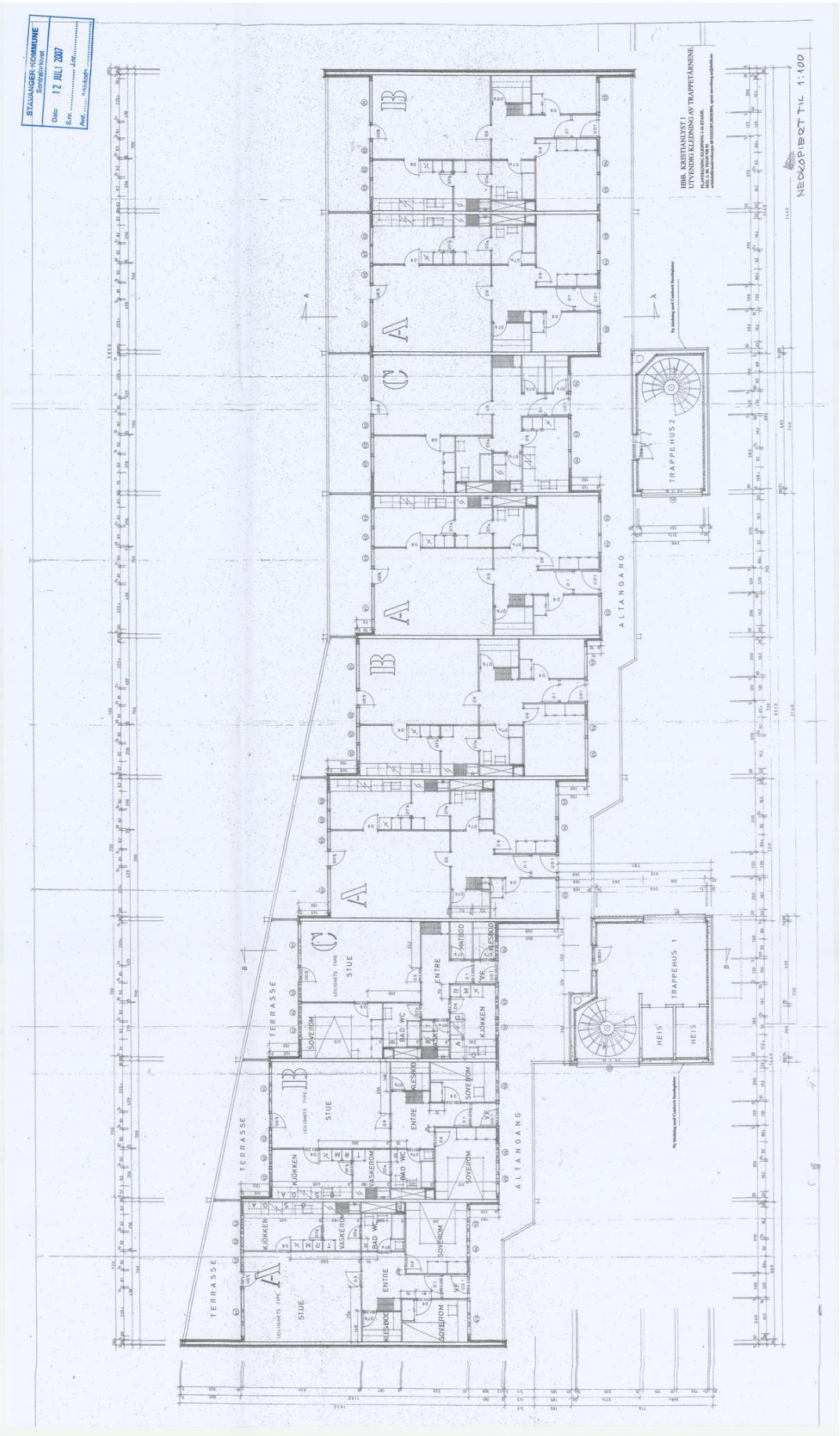
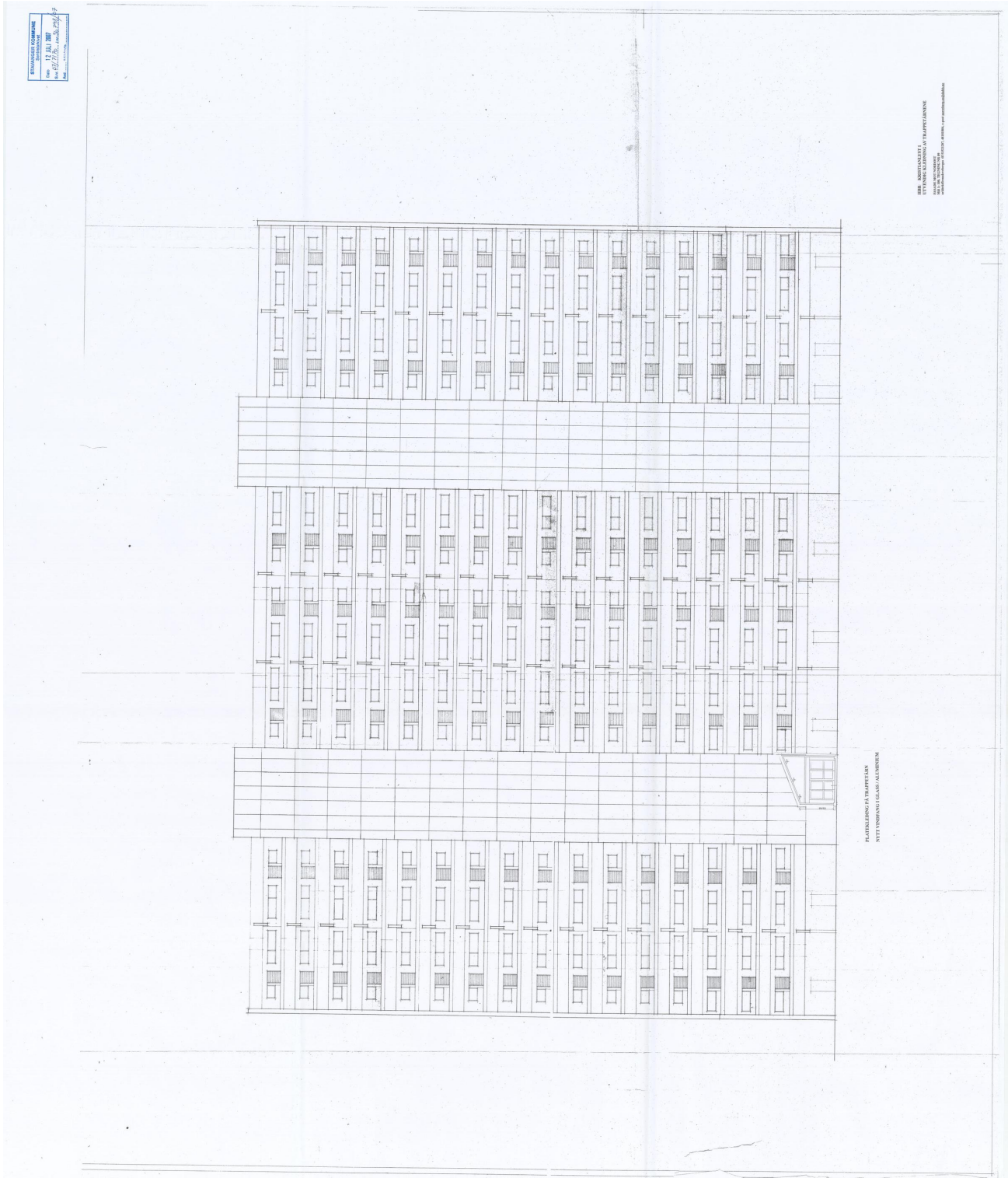
Signert MK, JWH, KHÅ

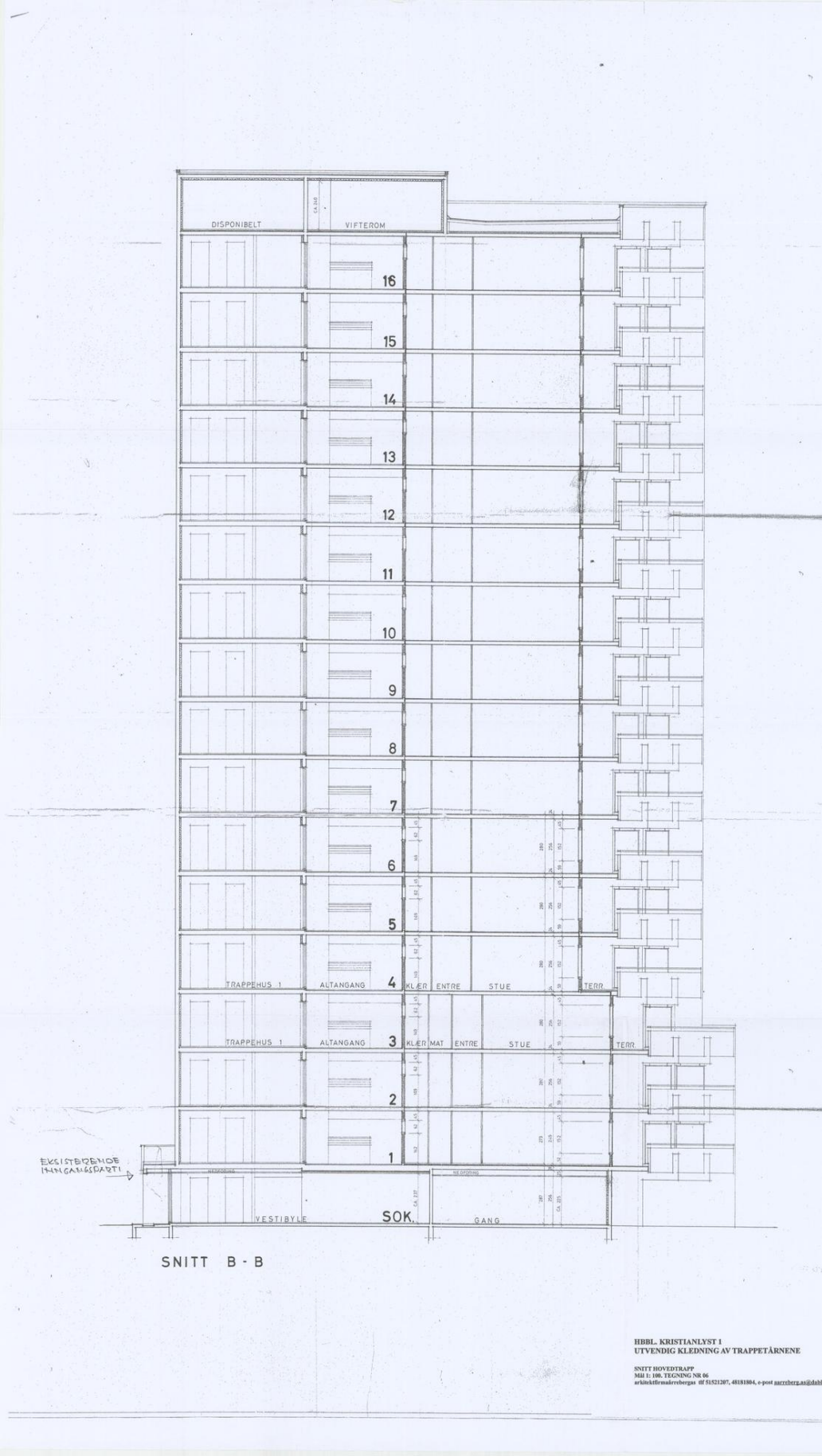
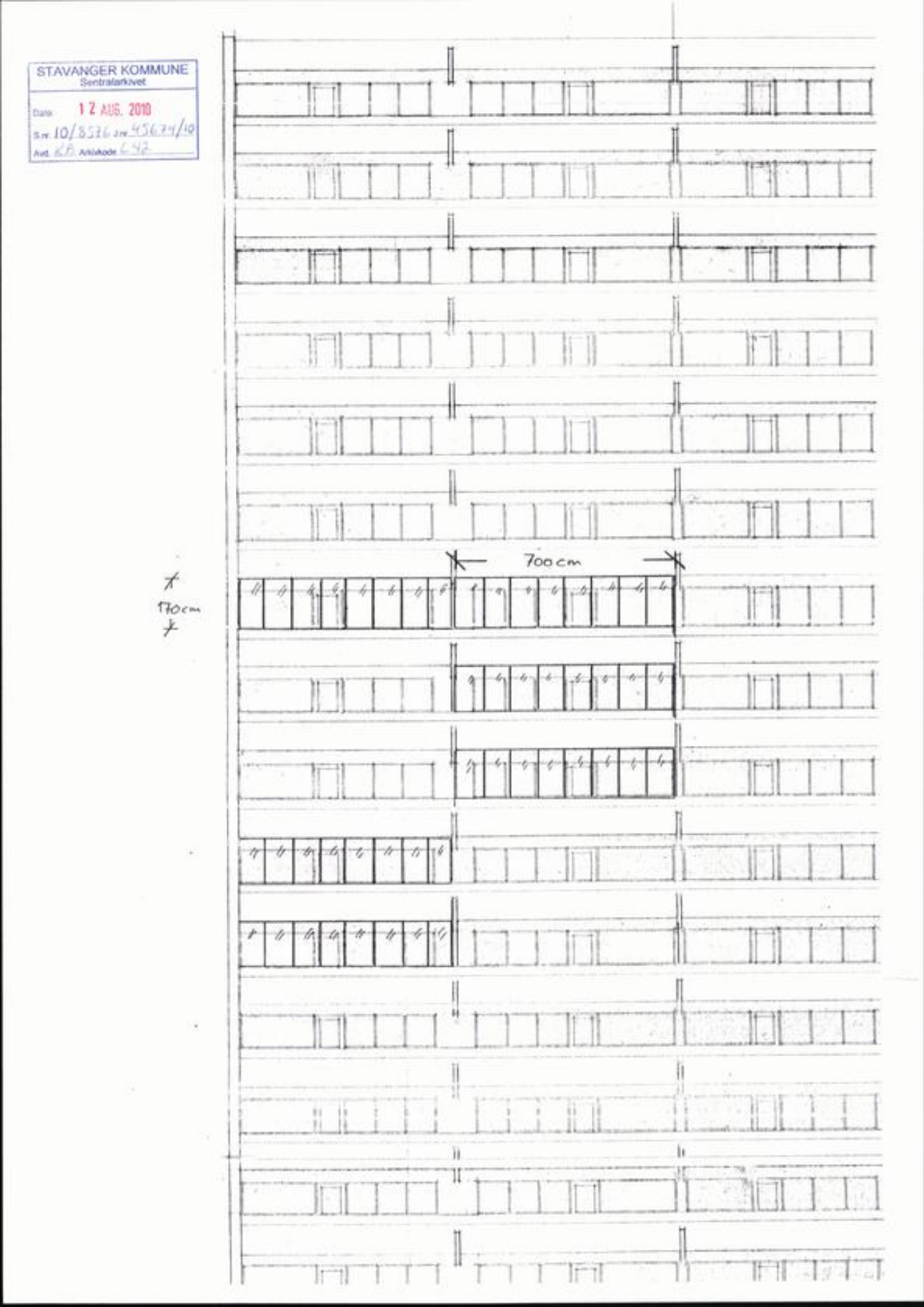


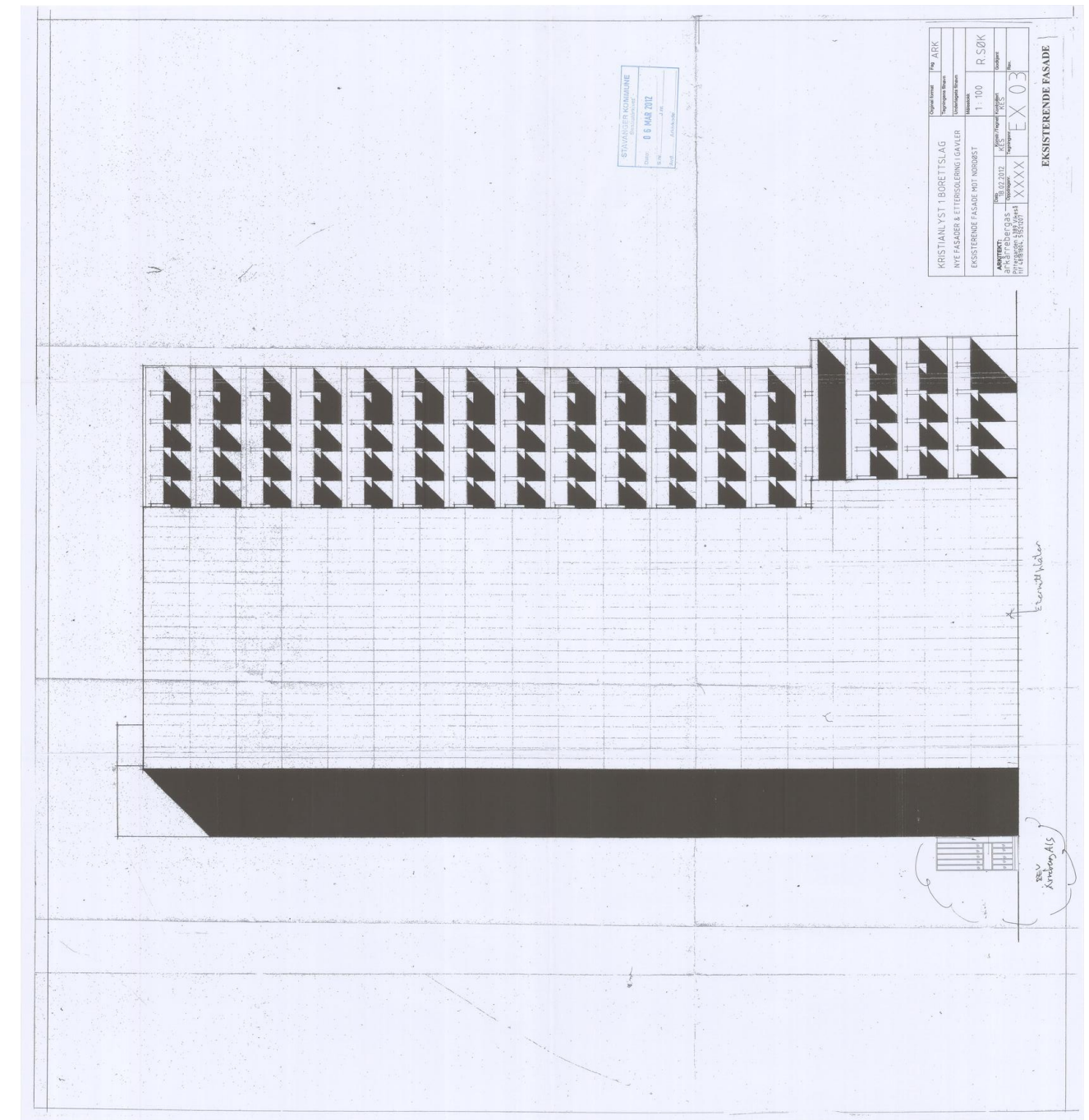
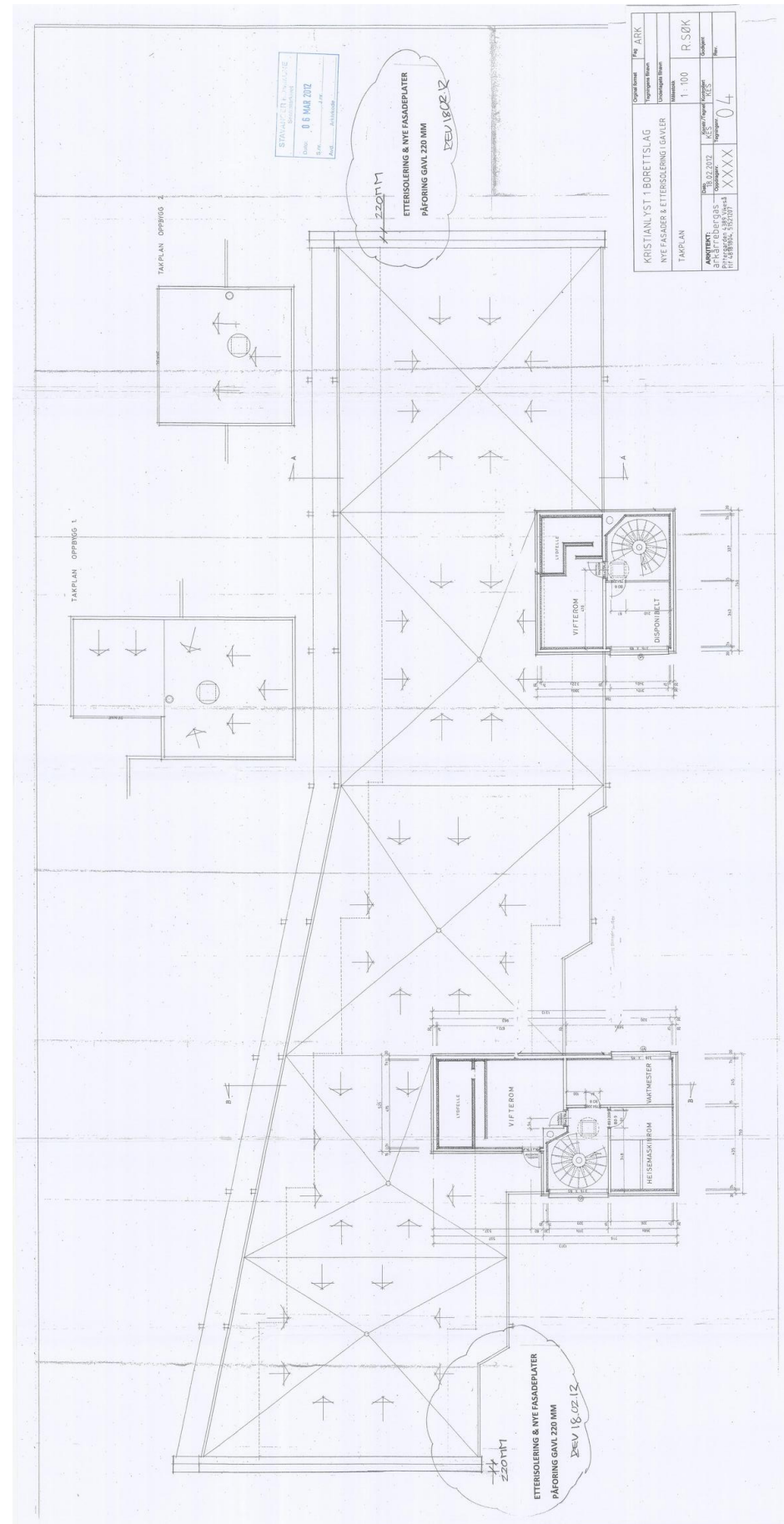


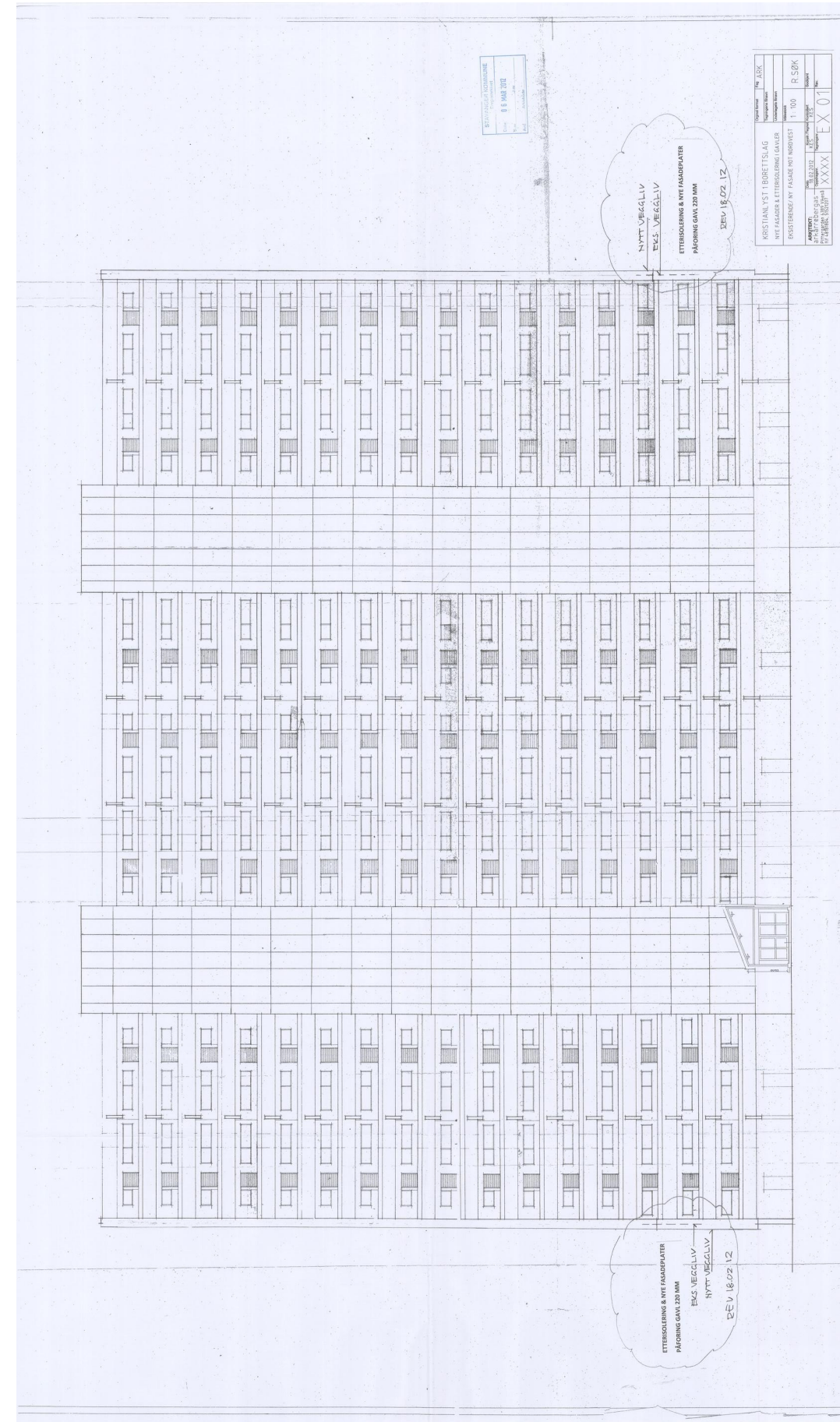
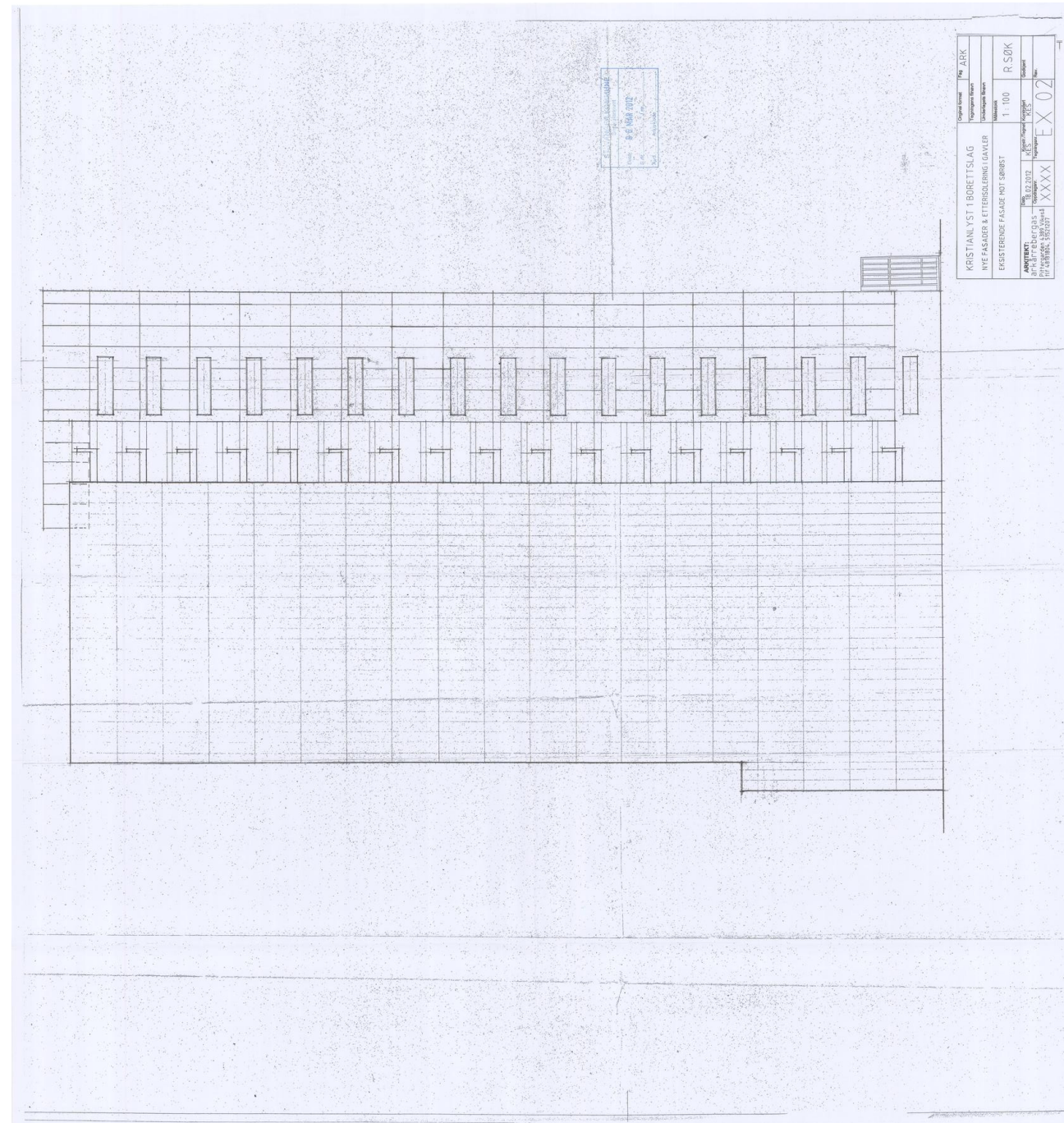


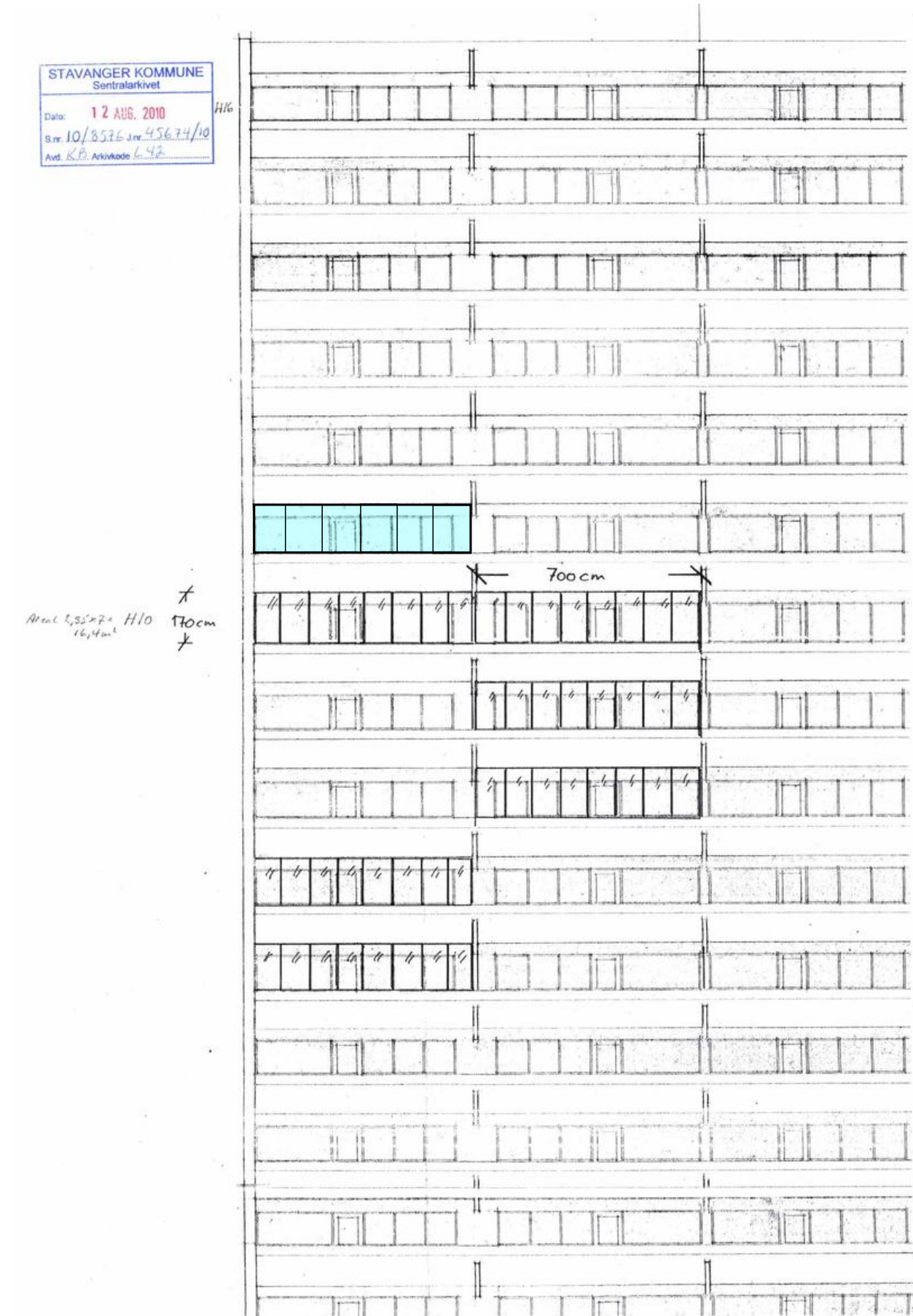


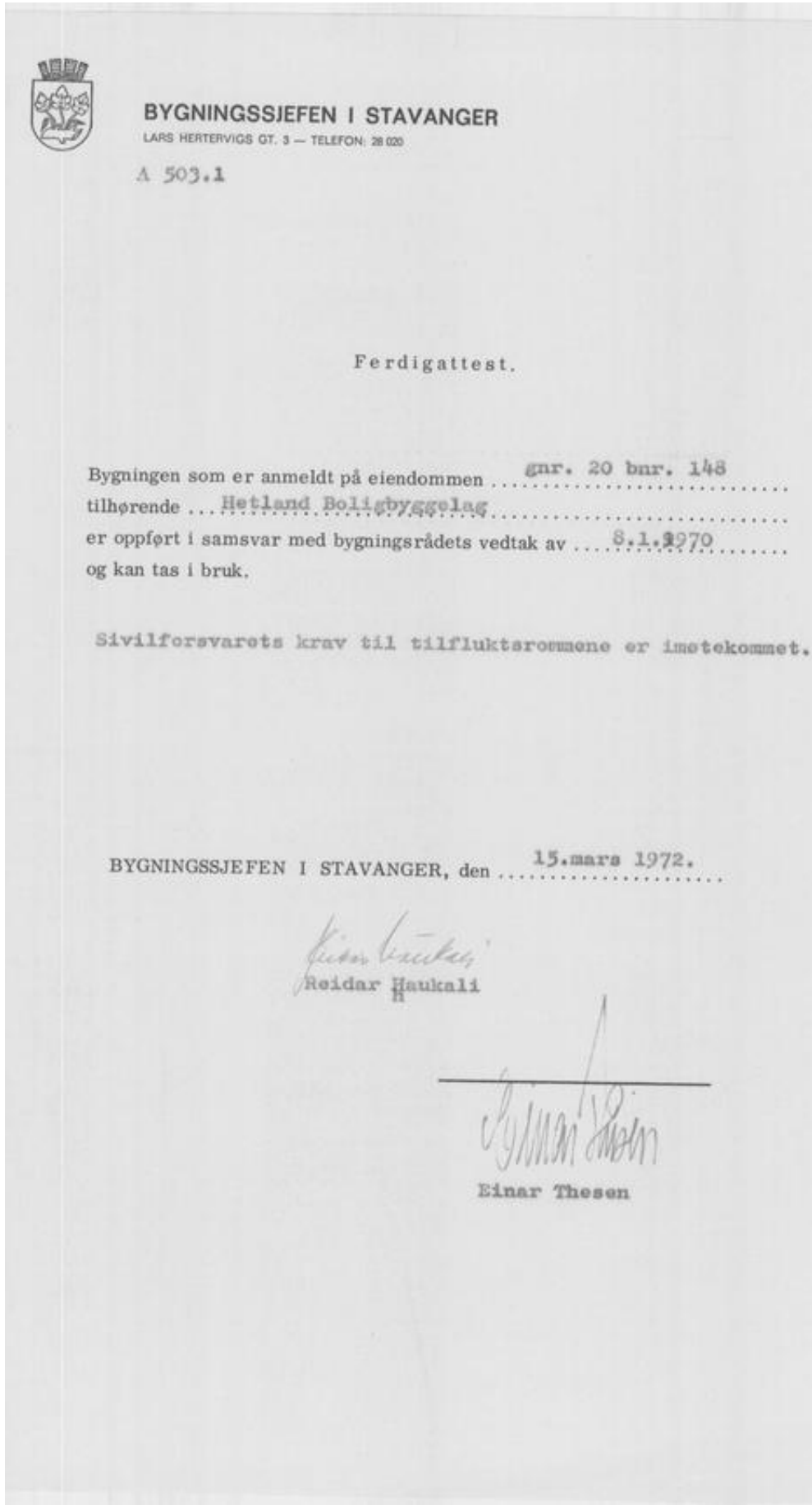












Byggesak og byantikvar



Sans Bygg
Bygg 9A, Brobekkveien 80
0582 OSLO

Dato: 24.05.2024
Saksnummer: 23/13889-4
Deres ref.: Øyvind Fanebust

Ferdigattest - Gnr/bnr 20/148 - våtromsrehabilitering

Byggestedsadresse: Gulaksveien 2
Ansvarlig søker: Sans Bygg
Tiltakshaver: Kristianslyst I Borettslag

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 03.05.2024, og avfallsplanens sluttrapport, mottatt 23.05.2024.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 29.03.2023.
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak
Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:
Kristianslyst I Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23
Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005. Faks: 51507026

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

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektfirma Árreberg A/S

co K.E.Sødergren, Pittergarden

Vikesåmarka 4

4389 VIKESÅ

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE

ARKIVNR.

JOURNALNR.

DATE

KMY-07/7170

BYG 20/148

15781/09

18.03.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 20/148. Byggestedsadresse: Gulaksveien 2

Tiltakshaver: Kristianlyst 1 Borettslag/Hetland boligbyggelag

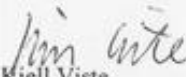
Tiltakets art: FASADEENDRING KLEDNING TRAPPETÅRN, RIVING-/NYTT VINDFANG

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 18.07.2007 ask 3049/07 og kan tas i bruk.

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

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

Med hilsen



Kjell Viste

sjefingeniør



Kjell Myrhaug

saksbehandler

Kristianlyst 1 Borettslag/Hetland boligbyggelag, Pb. 3525, 4078 STAVANGER

182

GULAKSVEIEN 2

PROAKTIV.NO

183

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER. Gnr. 20, bnr. 148, i STAVANGER kommune, oppdragsnr.: 1220260064
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

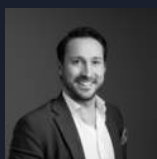
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Sola Eiendomsmegling AS

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no