

# PROAKTIV

Lækker 4-roms  
selveierleilighet av  
høy standard

ÅKRAGATA 24



## 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

- **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



# STORHAUG

Lekker 4-roms selveierleilighet av høy standard - Pent opparbeidet uteområde - Parkering i lukket anlegg med elbillader



## NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Åkragata 24, 4015 STAVANGER

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 54, bnr. 1107, snr. 13 i Sameiet Østre Hageby

**Prisantydning:** 4.750.000,-

**Omkostninger:** 132.740,-

**Totalpris:** 4.882.740,-

**Kommunale avgifter:** 12.382,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2015

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 86 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 81 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Enheten disponerer egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen.

**Tomt:** 1761 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.237,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift og vedlikehold, forsikring, strøm i fellesområde, fellessameie, fjernvarme(a-konto, blir avregnet årlig) og TV/Internett.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn B.

## INNHold

3

Nøkkelinformasjon

12

Informasjon om boligen

40

Vedlegg

5

Leder/megler

14

Boligen i bilder

158

Budskjema

6

Kontorets side

32

Plantegninger

7

Nærområdet

34

Kjerneinformasjon

”

"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!



## STORHAUG

*Kommune: Stavanger / Område: Storhaug*

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

Åkragata 24 ligger i et etablert og samtidig nyutviklet område på Storhaug, kjent for sin sentrale beliggenhet og gode bomiljø. Her bor man med kort avstand til sjøen, flotte turmuligheter og pent opparbeidede fellesområder, som gir gode muligheter for rekreasjon og en aktiv hverdag.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Stavanger sentrum, med omtrent 25 minutters gange. Dette gir deg enkel tilgang til et rikt utvalg av servicetilbud, arbeidsplasser, restauranter og kulturtilbud, samtidig som man bor litt tilbaketrukket fra den mest hektiske bykjernen.

Samlet sett er dette en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, kombinert med nærhet til sjøen og gode rekreasjonsmuligheter. Her får du det beste av både byliv og naturnære omgivelser.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nymansveien Linje X74	3 min 🚶 0.2 km
🚇 Paradis stasjon Linje L5	20 min 🚶 1.7 km
🚇 Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 🚶 1.9 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Prix Storhaug	6 min 🚶
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km

## VARER/TJENESTER

🏠 Mediegården	21 min 🚶
🏪 Apotek 1 Østre Bydel	9 min 🚶

## SPORT

⚽ Midjord idrettspark Fotball, friidrett	4 min 🚶 0.3 km
🏟 Storhaug Idrettshall Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
🏊 Storhaug Treningssenter (STS)	7 min 🚶
🏊 SATS Storhaug	11 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener  
verdifull rådgivning.»



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Rett ved har du Stavangers flotteste tur løype rundt Godalen og Østre bydel sine mange fasiliteter.

### Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

### Adkomst

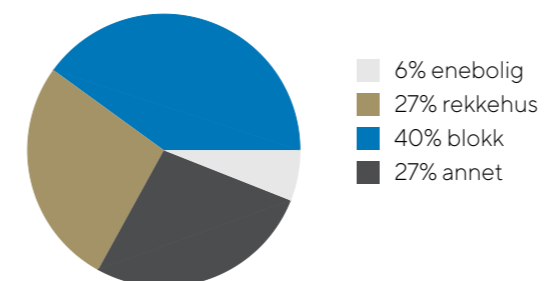
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

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

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



## BOLIGMASSE





# VELKOMMEN TIL ÅKRAGATA 24

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

## Parkering

Enheden disponerer egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen.

## Tomtestørrelse

1761 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid og er opparbeidet med fellesområder, parkeringsplasser, gangstier, noe grøntarealer m.m.

## 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 fasadeplater og kledning av tre. Etasjeskiller er i tre, og vegger mot naboer er i betong.  
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 3 stk. TG 2 og 2 stk. TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

Det er bom i flis på gangen.

Det er noe riss i hjørnene på veggene

Konsekvens/tiltak:

Bom i flis og riss kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Bom i flis kan medføre at flis sprekker lettere ved fall av gjenstander eller trykk.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

Det er en sprukket veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

Sprukket veggflis kan byttes ved behov. Avviket fremstår kosmetisk.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er noe lite fall i dusjsonen iht. krav. Her skulle det ha vært 1:50-fall fra hjørnene og inn mot sluket, da nedsenken ikke er på 10mm. Eventuelt skulle hele gulvet ha hatt 1:100-fall.

Det er bom i 1 flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

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

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.



Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

## Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Tirsdag, 21. april 2026)

# VELKOMMEN INN!

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



## Innhold

1. etasje:  
Gang, bad/vaskerom, bod, 3 soverom, stue/kjøkken.

Underetasje:  
Bod/b3-1-2

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 5 kvm

1. etasje  
BRA-i: 81 kvm  
Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 30 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

Velkommen til Åkragata 24! Her har du en lys og gjennomført leilighet på ett plan, hvor det er lagt vekt på delikate detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til det man skulle trenge for å trives i lang tid. Nærområdet byr blant annet på flotte turområder, samt Stavanger sentrums rike utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en stilren leilighet med sentral beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

1. etasje:  
- Innbydende entré med flis på gulv og tidsriktig farge på vegg. God plass til å henge fra seg yttertøy i gangens skyvedørgarderobe.  
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med naturlig plass til spisebord av ønsket størrelse. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Pen eikeparkett, tidløse fargevalg og listefri utførelse til himling.  
- Fra stuen har man tilkomst til et vestvendt uteområde, pent opparbeidet med terrasse på 30 m<sup>2</sup>, plen og hekk. Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

- Lekker kjøkken fra HTH med mørke, profilerte fronter med soft-close og benkeplate av laminat. Her har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging, praktisk kjøkkenbruk og ekstra sitteplass. Fra kjøkken kan man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen i den sosiale løsningen. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
- 3 soverom av god størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeinnredning. Hovedsoverom er av ekstra størrelse og har praktisk skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass, samt tidsriktig fargevalg på vegg.  
- Flott, helfliset bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og opplegg til vaskemaskin. God oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra skap. Vannbåren varme i gulv som gir økt komfort i hverdagen.

Enheten disponerer egen bod og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen.

## Oppvarming

Fjernvarme

Balansert ventilasjon.

Selger har tegnet Norgespris på strøm.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

## Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og en helt ny platetopp fra 2026. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.











GOD  
OPPBEVARINGSPLASS I  
PRAKTISK  
SKYVEDØRSGARDROBE

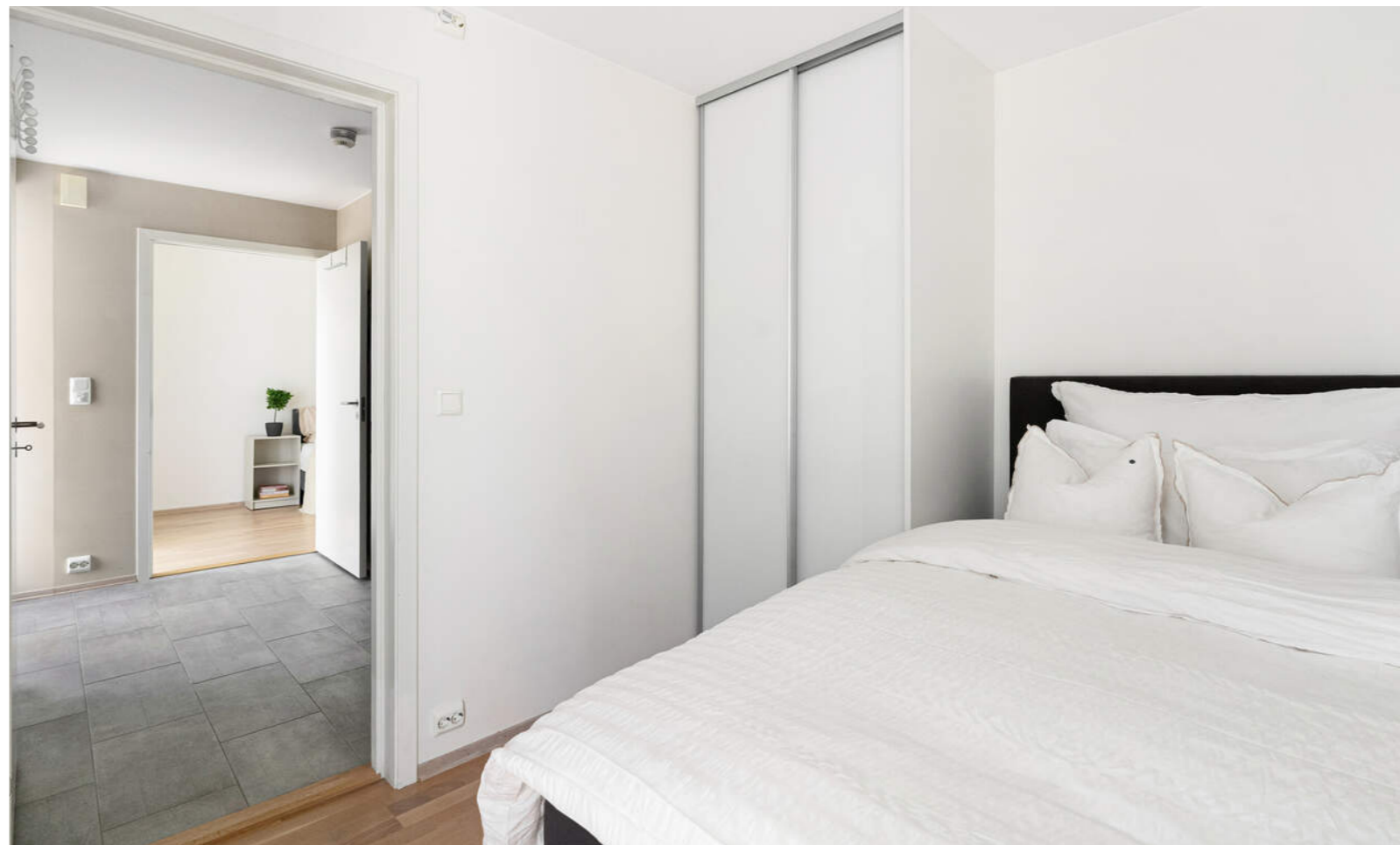
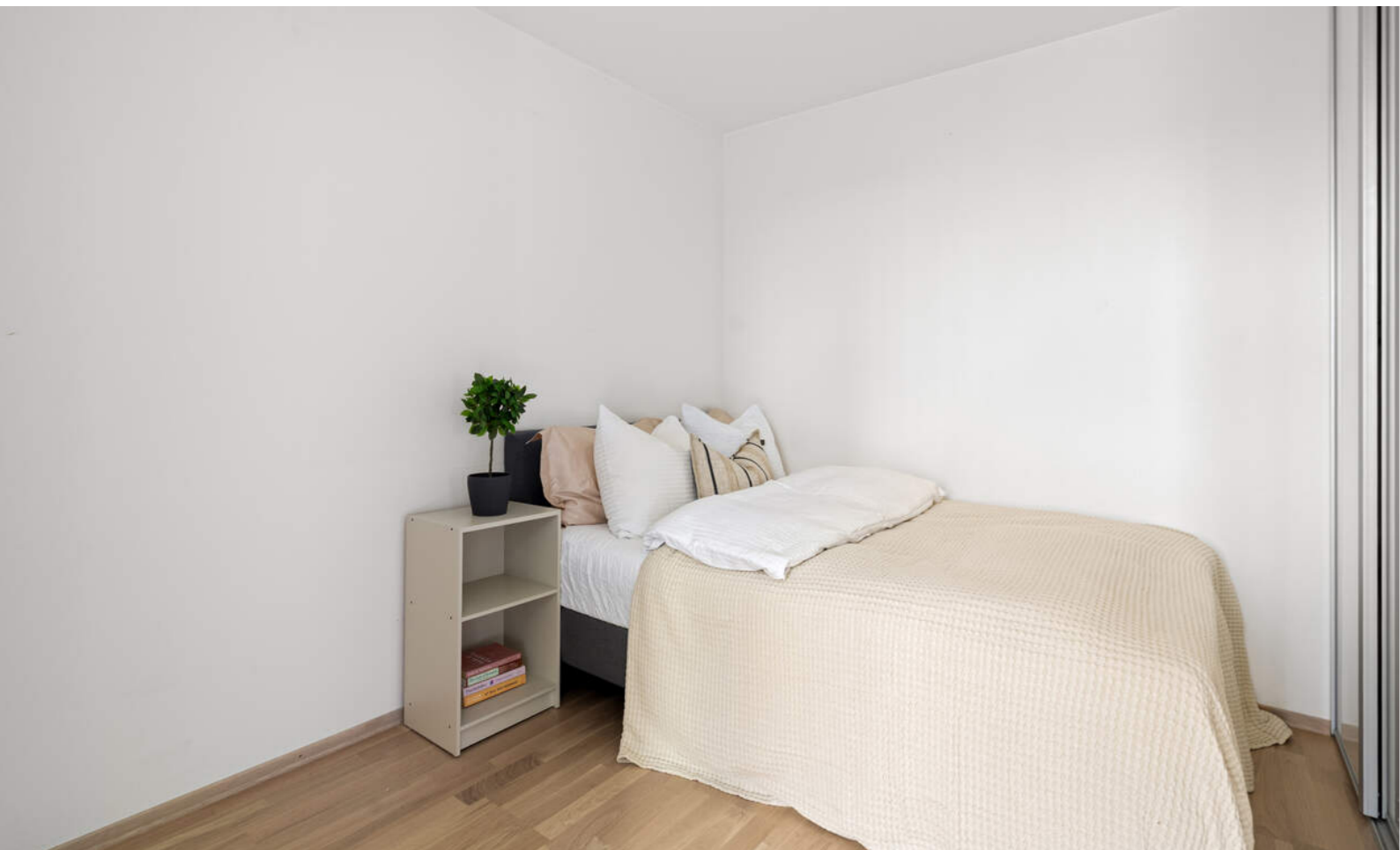


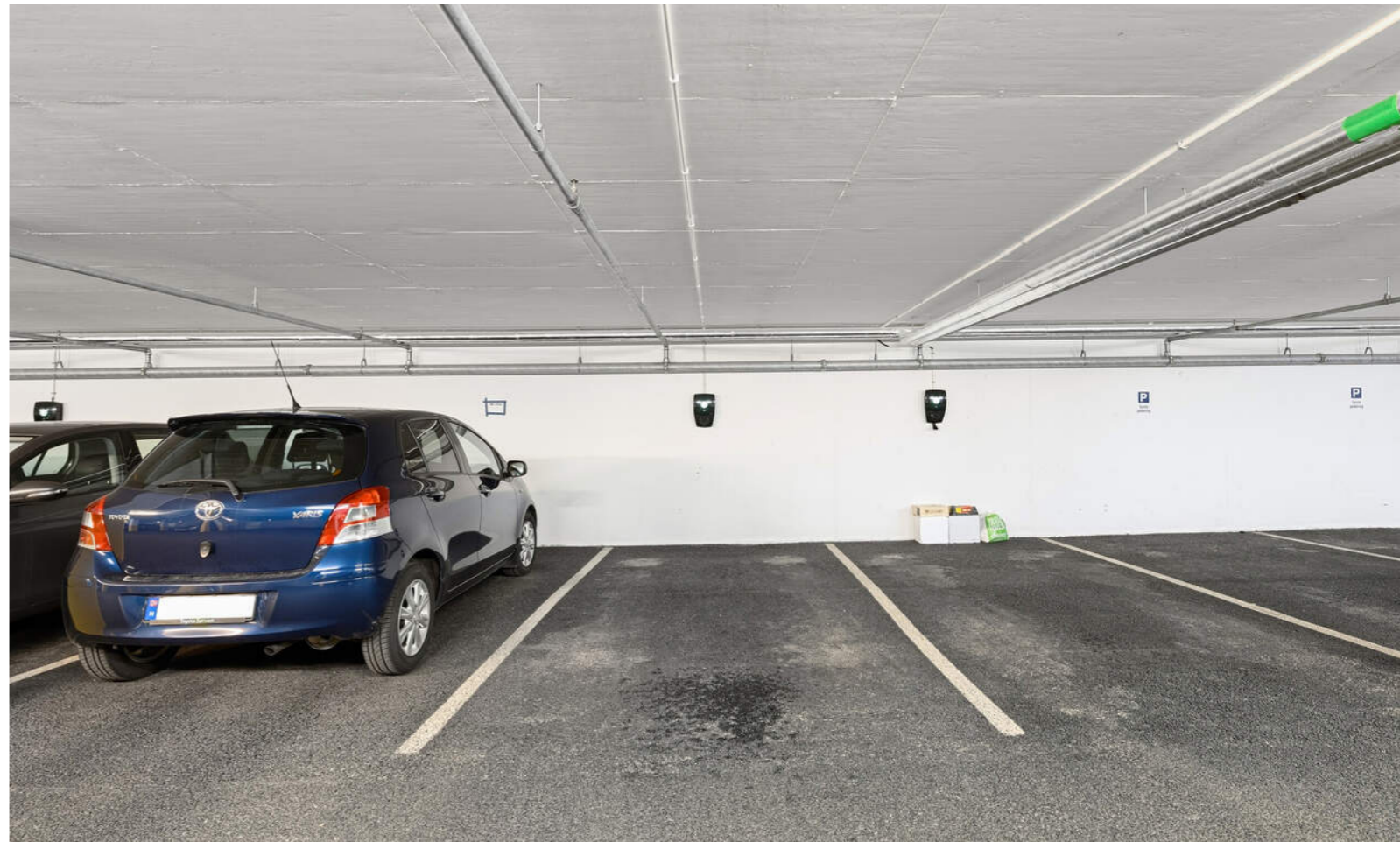


## HELFLISET BAD

Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og opplegg til vaskemaskin.



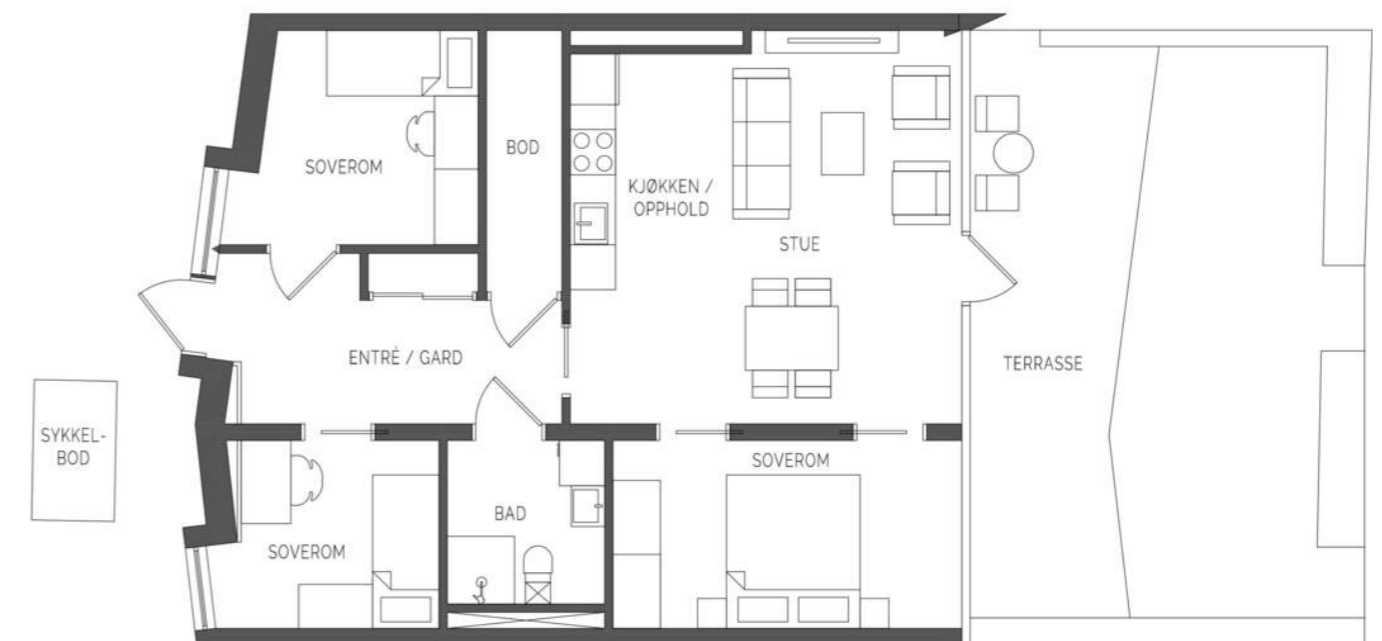




# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

1. Etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### **Felleskostnader pr. mnd**

4.237,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Drift og vedlikehold, forsikring, strøm i fellesområde, fellessameie, fjernvarme(a-konto, blir avregnet årlig) og TV/Internett.

Felleskostnadene fordeles slik:

Akonto fjernvarme: kr 500,-

Tv-pakke: kr 159,-

Fellessameie: kr 1000,-

Internett: kr 299,-

Felleskostnader: kr 2 278,13,-

### **Andel fellesformue**

32.213,- per onsdag, 31. desember 2025

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1 050 642,-

Driftsutgifter til sammen kr. 990 424,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 60 218,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 770 651,-

### **Forkjøpsrett**

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjananse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap If Skadeforsikring Nuf

PolisenummerSP5035340

### **Formuesverdi primær**

1.354.249,- for 2025

### **Formuesverdi sekundær**

5.416.994,- for 2025

### **Info formuesverdi**

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.

### **Kommunale avgifter**

12.382,- for 2026

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Andre utgifter**

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 66 familieboliger + parkeringskjeller, datert 04.12.2020.

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**

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

1103/54/1107/13:

15.12.2014 - Dokumentnr: 1102698 - Erklæring/avtale

Areal skal til enhver tid holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1107

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2014 - Dokumentnr: 1102839 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/1959

24.12.2014 - Dokumentnr: 1136566 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1177

Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod

### **Grunnboksdato**

Tirsdag, 28. april 2026

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H570\_23: Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Reguleringsplan

Id: 2297

Navn: Reguleringsplan for Rosenvang. Storhaug bydel.

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12/06/2010 00:00:00

### **Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, samt felles privat vei for Sameiet Østre Hageby Felles. 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 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 kjøperen 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.

Det ble utført radonmåling i 2024 av Radonor:

Målingen viser en årsmiddelverdi på 8 Bq/m<sup>3</sup> i leiligheten, som er vesentlig lavere enn anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup>

Leiligheten er i dag leid ut og leietakerne flytter ut 30. juni.

### **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

## Kjerneinformasjon

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
118 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
119 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
132 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 882 740,00 (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.

### 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 eiendomsmeglingsforetak 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 bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmegler 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.

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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtakelse

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

## Kjerneinformasjon

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 egenerklærings skjema 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 rettskjøp forsikring 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/boligkjooper/>.

### 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



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Åkragata 24, 4015 STAVANGER

20 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkragata 24	Åkragata 24	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

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.

Fra november 2022 til 1. august 2025.  
Langtidsutleid fra 1. august 2025 til i dag.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Lundegaard, Marius

### Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Bom i flis i dusjsone

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Hadde en liten vannlekkasje i foring på høyre stuevindu. Feilen ble rapportert inn til forsikringsselskapet og rettet opp av fagfolk like etterpå. Aldri sett siden

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikset beslag på gesimsen over i 3. etasje slik at ikke vann ville renne langs vinkelen på bygget og lekke inn i stuevinduet. Alt av fukt ble torket opp og foringer byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

RSM fasade

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2



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

### 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

### 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

Side 3



2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Felles ventilasjonsrens av sameiet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Utvendig renhold

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

#### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningskader 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
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
 Skjeggkre. Liten utbredelse. Hele sameiet gjennomførte behandling for dette i 2024, utført av Antisimex. Ikke sett skjeggkre siden.
- 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?**

Side 4



Ja    Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja    Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
 2024 av Radonor. Årsmiddelverdi i leiligheten på 8 bq/m<sup>3</sup> som er langt under hva som er ansett å være farlig (100)

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

#### 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 41257461

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Marius Lundegaard** Date: **2026-04-20**

Identification  
 **Marius Lundegaard**

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
**Marius Lundegaard**      **20/04-2026**      **BankID OIDC**  
   **22:38:45**      **High**

---

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

# Tilstandsrapport



Leilighet

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

# gnr. 54, bnr. 1107, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20484-2925

Eiendomsverdi ref nr: CK3335

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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.

## 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@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 2 av 21

Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 3 av 21

Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt 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.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 4 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 1. etasje, oppført i 2015 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater og kledning av tre. Etasjeskiller er i tre, og vegger mot naboer er i betong. Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid.

Tomten er opparbeidet med fellesområder, parkeringsplasser, gangstier, noe grøntarealer m.m.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/konvektor. Boligen er også tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.

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

### Leilighet - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Leilighetens yttervegger er av isolert bindingsverk samt av betong, fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater samt stående, dobbelfalset kledning.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er montert aluminiumsbeslag på utsiden av vinduene for økt levetid.

Vinduene er fra 2014.

Leiligheten har en ytterdør og terrassedør av tre.

Det er 3-lags glass i dørene. Terrassedøren har utvendig beslag for økt levetid.

Dørene er fra 2014.

Det er en platting utenfor stuen, på ca 30m2.

Plattingen er av tre.

Det er terrassebord som gulv.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har like overflater:

Det er parkett på alle gulv, bortsett fra gangen som har flis. Det er malt gips på veggene og i taket.

Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har en støpt plate av betong, fra byggeår.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderoms møbel med vask, vegghengt toalett samt et dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte under døren.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.

Det er mørke, profilerte fronter med soft-close.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer

Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.

Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen.

Ventilatoren er koblet til ventilasjonsanlegget, og avtrekket ledes ut av boligen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som røropplegg.

Røropplegget er fra byggeår.

Fordelerskapet deles med fjernvarme, og er plassert på badet.

Hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet.

Blokken har avløpsrør av både plast og soil, fra byggeår.

Det er stakeluker i parkeringsanlegget.

Leiligheten er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.

Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.

Ventilasjonsanlegget er plassert på boden, og styres via en bryter herfra.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.

Det er vannmåler i fordelerskapet, som er plassert på badet.

Det er vannbåren varme på badet. Det er en radiator på stue/kjøkken, som er koblet til systemet.

Fordelerskapet er plassert på badet.

Systemet er koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er jordfeilautomater og automatisk måler.

Sikringskapet er plassert på boden.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er jordfeilautomater og automatisk måler.

Sikringskapet er plassert på boden.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Blokken har drenering fra byggeår.

Det er grunnmursplast, klemløst, drenerør og drenerende masser.

Leiligheten er plassert over bakkenivå, og påvirkes ikke av dreneringen.

Grunnmur og fundamenter er av stedstøpt betong og

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 5 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

betongelementer fra byggeår.

Blokken har flatt terreng rundt seg, med svakt fall vekk fra blokken.

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

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

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 6 av 21

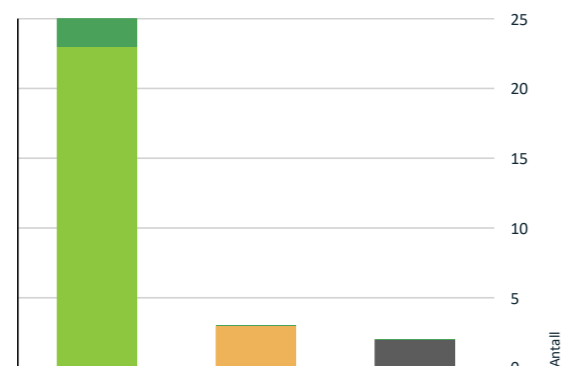
Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- TG IU Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- TG IU Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- TG 2 Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- TG 2 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1 [Gå til side](#)
- TG 2 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 7 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

**Byggeår**  
2015

**Standard**  
Leiligheten har normal standard fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold, men normalt vedlikehold fremover.

### UTVENDIG

#### TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Takteking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

#### TG 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Leilighetens yttervegger er av isolert bindingsverk samt av betong, fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater samt stående, dobbelfalset kledning.

#### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

##### Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert aluminiumsbeslag på utsiden av vinduene for økt levetid. Vinduene er fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Leiligheten har en ytterdør og terrassedør av tre. Det er 3-lags glass i dørene. Terrassedøren har utvendig beslag for økt levetid. Dørene er fra 2014.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 8 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er en plattning utenfor stuen, på ca 30m<sup>2</sup>.  
Plattningen er av tre.  
Det er terrassebord som gulv.

### TO 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er fremvist vedlikeholdsplan for sameiet.

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:  
Det er parkett på alle gulv, bortsett fra gangen som har flis. Det er malt gips på veggene og i taket.  
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

### TO 2 Overflater - 2

#### Vurdering av avvik:

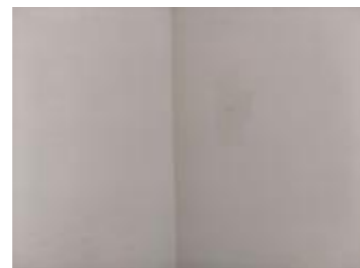
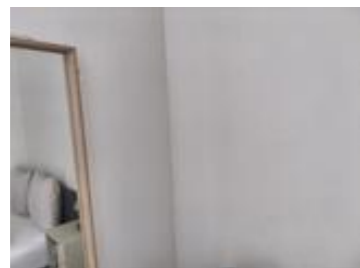
- Det er avvik:

Det er bom i flis på gangen.  
Det er noe riss i hjørnene på veggene

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis og riss kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Bom i flis kan medføre at flis sprekker lettere ved fall av gjenstander eller trykk.



### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Leiligheten har en støpt plate av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:  
0,6 cm. Det er målt på gangen og på stuen.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 9 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling - 1

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprukket veggflis i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket veggflis kan byttes ved behov. Avviket fremstår kosmetisk.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.  
Dørterskelen er ca. 1,5 cm over flis.  
Det er svakt fall mot dusjsonen

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 10 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Dusjsonen er nedsenket med 0,5-1 cm  
Lokalt i dusjsonen er det 2-10 mm fall.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe lite fall i dusjsonen iht. krav. Her skulle det ha vært 1:50-fall fra hjørnene og inn mot sluket, da nedsenken ikke er på 10mm. Eventuelt skulle hele gulvet ha hatt 1:100-fall.

Det er bom i 1 flis i dusjsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.  
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.  
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett samt et dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte under døren.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 11 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.  
Det er mørke, profilerte fronter med soft-close.  
Benkeplaten er av laminat.  
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer  
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.  
Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.  
Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen.  
Ventilatoren er koblet til ventilasjonsanlegget, og avtrekket ledes ut av boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som røropplegg.  
Røropplegget er fra byggeår.  
Fordelerskapet deles med fjernvarme, og er plassert på badet.  
Hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet.



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Blokken har avløpsrør av både plast og soil, fra byggeår.  
Det er stakeluger i parkeringsanlegget.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 12 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Leiligheten er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Ventilasjonsanlegget er plassert på boden, og styres via en bryter herfra.

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er vannmåler i fordelerskapet, som er plassert på badet.

### TO 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren varme på badet. Det er en radiator på stue/kjøkken, som er koblet til systemet. Fordeleskapet er plassert på badet. Systemet er koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.



### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringskapet er plassert på boden.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 13 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringskap

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

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

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TO 1 Drenering

#### Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår. Det er grunnmursplast, klemløst, drenerør og drenerende masser.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 14 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Leiligheten er plassert over bakkenivå, og påvirkes ikke av dreneringen.

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av stedstøpt betong og betongelementer fra byggeår.

### 1 TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Blokken har flatt terreng rundt seg, med svakt fall vekk fra blokken.

### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 15 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt 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

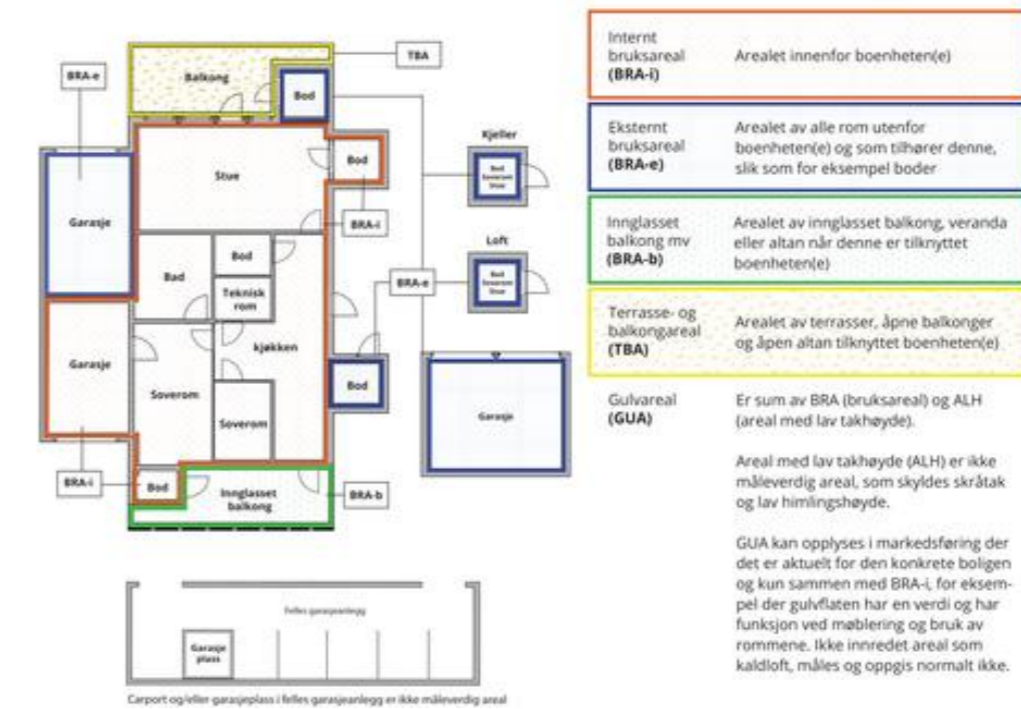
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 16 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	30
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>5</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, bod, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3		
Underetasje		Bod/b3-1-2	

### Kommentar

Enheten disponerer også en p-plass i lukket anlegg, merket med ED63860. Her er det også montert en elbillader.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1107		13	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Åkragata 24

#### Hjemmelshaver

Lundegaard Marius

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

#### Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2297, og er regulert til "Boligbebyggelse"  
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

#### Om tomten

Tomten er felleseid.  
Tomten er opparbeidet med fellesområder, parkeringsplasser, gangstier, noe grøntarealer m.m.

#### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger sameiebrøk på 81/1959  
Ellers ingenting å bemerke.  
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
1103 STAVANGER

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 19 av 21

Åkragata 24 , 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
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 dampsperrer 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.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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.

Oppdragsnr.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 20 av 21

Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
Gnr 54 - Bnr 1107  
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 slitastegrad: 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.: 20484-2925

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 21 av 21

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



Åkragata 24, 4015 STAVANGER



Energiattest

Bygningstype		Vegger	
Bygningstype	2015	Vegger	Nei
Bruksareal	81,0 m²	Gulv	Nei
Oppvarmet etasje	1	Vinduer	Nei
Oppvarming	Fjernvarme	Isolasjon	Nei
Ventilasjon	Balansert ventilasjon	Solceller	Nei

**B**

Adresse	Åkragata 24, 4015 STAVANGER
Dato for registrering	24.04.2026
Målestørrelse	Energilabel: 2025-2026-2020
Bygningstype	300333671
Bygningnummer	1107
Boknummer	H0101
Seisjonsnummer	13

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**

**B**

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et raketall for å vurdere en bygningens energilevning, det vil si energibruken i løpet av et år, i gjennomsnitt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Fr. KVA for år: **92,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA for år: **93,27 kWh/m²**

Tidsløst levert energi i lokalt klima: **9 164 kWh**



## Akragata 24, 4015 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utelysning

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utelysning

Det kan monteres fotocelle på utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyses/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og sås av automatisk etter forhåndsinnstillid.

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørssyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (kublingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Brukeriltak

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

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unyttig dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utebelys og rom som er faldte eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Slå el-apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmefølsomme – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare i deler av døgnet. Monter termingslister rundt radiatorne, vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspinnrokk eller steatinnlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmeetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spredslut hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spredslut eller allerede har spredslut kan du ta tiden på fylging av el vaskemaskine, nye spredslutter har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dag i sådelt for å redusere forbruket på trykknede vanner.Densom varmtvannsbereidningen har nok kapasitet.Kun temperaturen i beredningen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannen renne når du vasker opp eller skylter. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk kokk, kokk opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosemat i kjøleskapet Kjøp - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet i boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelister og kompresser på baksiden. Slå av kaffetrakter når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldtvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 -40 % samtidig som enkelte vask- og skylleprosesser forsegler i full temperatur.

##### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en retferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig måleutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leveandrer aviser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



#### Om grunnlaget for energimerket

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

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



#### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

### Grunnkart

Adresse: Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 54/1107/0/13  
Dato: 2026-04-20  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



### Grunnkart

Adresse: Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 54/1107/0/13  
Dato: 2026-04-20  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



### Eiendomskart med grenser

Adresse: Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 54/1107/0/13  
 Dato: 2026-04-20  
 Målestokk: 1:1000

Stavanger  
kommune



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

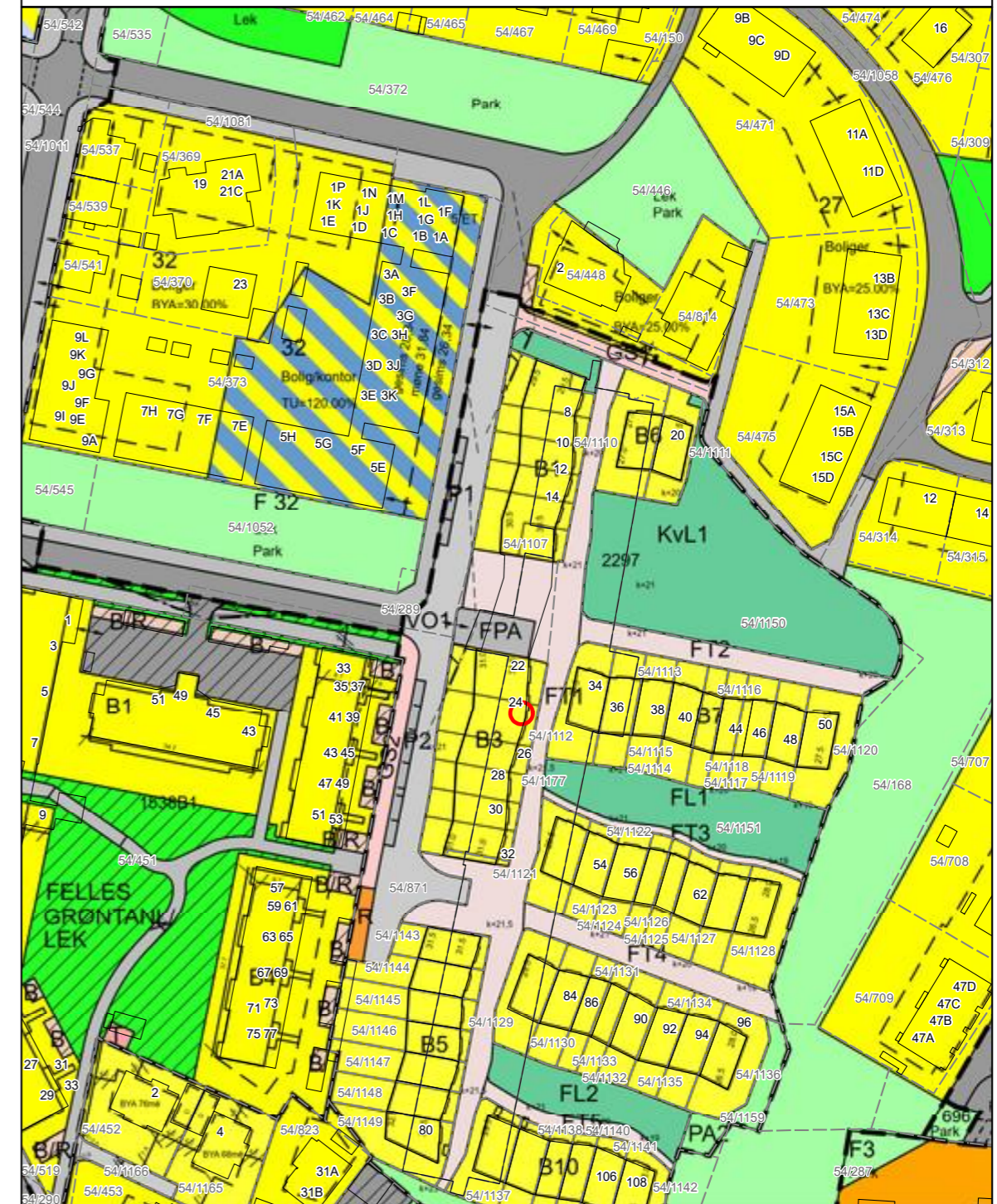


### Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Åkragata 24, 4015 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 54/1107/0/13  
 Dato: 2026-04-20  
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 2297  
 Ikrafttredelsesdato: 6.12.2010

Stavanger  
kommune









3.02.1 Lekplasser, gatenun og parkeringskjeller  
Kvartallekeplass (K/L1), sandlekeplasser (FL1, FL2), parkeringskjeller, gatenun FT1 – FT5, og uterom inklusiv renovasjonsanlegg, skal ferdigstilles før bruksattest gis. Renovasjonsanlegget skal også betjene eksisterende bebyggelse Åkragata 31 – 77. For anlegget kan tas i bruk må eksisterende avfallboder for Åkragata 31 – 77 være fjernet, ny trapp ned til anlegget i Åkragata og støvsykjem, være etablert. Skjerm, trapp og anlegg skal gis en arkitektonisk og estetisk god utforming. Utearealer skal ha jevnt dekke og være tilgjengelig for alle.

3.03. Måkebytte / alternativt trasé for eksisterende tursli For inngangsting av byggearbeidet kan gis, skal måkebytte inkl. omlegging av eksisterende tursli langs nord- og øst siden av planområdet gjennomføres. Ved omlegging av tursli skal kvaliteten på denne opprettholdes, stigningsforhold forbedres, og store, verdifulle trær ivaretas. Omlegging av trasé skal godkjennes av Stavanger kommune v/vei og park før arbeid med denne kan igangsettes. Hovedatkomstn skal være tilgjengelig for alle.

3.04. Forurensning Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

#### § 4 FELLESBESTEMMELSER

##### 4.01. Parkering

All parkering og gresteparkering for nye boliger skal tilrettelegges under planlagt bebyggelse. Det skal opparbeides parkeringskjeller som grenser til Åkragata. Krav til parkeringsdekning skal være 1,0 og 0,3 gresteparkeringsplasser pr. bolig. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være HC. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for el-biler.

Ev ventilasjonsanlegg skal ikke være til sjenanse og kan ikke ha utkast vendt mot bolig eller uteoppholdsrom.

##### 4.02. Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Disse skal plasseres under tak og nær innganger.

Sykkelparkering for leiligheter i 3 etasje plasseres ved hovedinnganger og i parkeringskjeller.

##### 4.03. Sportsboder

Det skal i parkeringskjeller opparbeides sportsboder for alle boliger i planområdet. Størrelse på sportsboder skal være minimum 6 m<sup>2</sup>.

##### 4.04. Utsyrsboder

Det tillates oppført sykkelboder foran innganger på egen tomt. Størrelsen og utforming som beskrevet i kvalitetsprogram. Disse kan ligge utenfor omriss til planlagt bebyggelse jf. illustrasjonsplan.

##### 4.05. Måkebytte/alternativt trasé for eksisterende tursli

Det tillates måkebytte mot fronområde langs østsiden av planområdet, samt justering av trasé for eksisterende tursli gjennom grunnstrukturen. Kvaliteten på turslien skal ivaretas.

Side 2 av 27

#### REGULERINGSBESTEMMELSER

##### Plan 2297. DETALJREGULERING FOR ROSENVANG

Datert: 11.2.2010, sist korrigert iht. bystyrets vedtak av 06.12.2010 endring i § 4 av følgende punkter: 4.01, 4.02 og nytt punkt 4.13.

Vedtatt av Stavanger bystyre 06.12.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Korrigert §5.04 iht. byplansjefens vedtak av 24.11.2014 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

#### § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for formyelse av området. Det skal tilrettelegges for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg i god kvalitet.

#### § 2 PLANKRAV

##### 2.01. Krav til tekniske planer

Veganlegget (kjøreveg, gatenun, gang- og sykkelveier) skal opparbeides etter detalplaner godkjent av vegmyndigheten (her: kommunen). Sammen med detalplan skal det utarbeides skilplan som skal godkjennes av skilmyndigheten. Plan for avfallhåndtering og vann og avløp opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Offentlige veier skal utformes og opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren.

##### 2.02. Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan i h.t. kommunens lekeplassnorm for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av sakkyndig og godkjennes av kommunen før igangsettingsstillatelse kan gis. Planen skal vise alle veganlegg (offentlig og privat), ubebygde deler av tomten, belysning, beplantning, materialbruk, lekeplasser (KvL1, FL1, FL2) med lekautstyr og andre fasisse elementer, terrengforming, sitteområder og fellesarealer for renovasjon. Det skal tydelig fremgå hva som er privat/fellesområder og hva som er offentlig. Planen skal sikre at utomhusarealene og lek gis en grønn karakter.

Planen skal være iht. prinsippene om universell utforming, jf. T-5/99 eller de til enhver tid gjeldende rundskriv.

Levegger mellom boligene eller andre plasser på tomten skal utføres som vist på illustrasjonsplan og beskrevet i kvalitetsprogram.

##### 2.03. Krav til beregning av klimagasutslipp

Det skal utarbeides klimagasregnskap med krav om maks tilført energi på 211 gram/kWh (= nordisk miks) som er integrert del av planleggings-, prosjekterings- og byggeprosessen.

#### § 3 REKKEFØLGEKRAV

##### 3.01. Adkomstforhold

Før boliger kan tas i bruk skal planområdet ha tilfredsstillende adkomstforhold til overordnet vegnett.

Side 1 av 27

#### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 5.01. Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen skal saneres.

##### 5.02. Utforming av boligbebyggelse (B1 – B10).

Det tillates oppført maks 66 boenheter. Tillatt samlet BRA: 7120 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankart og illustrasjonsplan.

Feltene skal bebygges med rekke- kjedehus i 2 etasjer og leiligheter i en 3. etasje langs Åkragata. Innegrinding av private utearealer, skjerming mot mot nabos hageareal og lignende skal utføres i henhold til tegninger utarbeidet av arkitekten for byggene.

Tak for rekkehuis i to etasjer skal ha sørvendt pulttak på ca. 8 grader og med varierende fall og høyder for både takfot og møne.

Den tre etasjer høye bebyggelsen langs Åkragata skal utføres med flatt tak.

Svovlgang og balkong for 3 etasje skal utføres uten sammenhengende tak eller takutstikk.

Rekkverket skal ta opp den varierte takformen på de to etasjers rekkehuisene. Inngangene og uteplassene på balkongen kan være inntrukket og skal være overdekket. Balkonger tillates ikke ut over byggegrensen. Portalene med leiligheter over andre etasje mellom B1-B3 og B3-B5 skal være inntrukket som resten av den 3. etasje.

Minst tillatte avstand mellom husene:

Mellom B1 og B6: min. 9,6 meter

Mellom B3 og B7: min. 8,4 meter

Mellom B3 og B8: min. 7,6 meter

Mellom B5 og B9: min. 9,4 meter

Mellom B5 og B10: min. 7,4 meter

##### 5.03. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B1, B3 og B5

Det tillates oppført 20 rekkehuis i to etasjer og 13 leiligheter i tredje etasje med avgrensinger som vist på plankart.

Rekkehuisene tillates på mellom 100 m<sup>2</sup> til 120m<sup>2</sup> BRA.

Leilighetene tillates som innskutt etasje i takvolumet over rekkehuisene.

Leilighetene tillates på mellom 75 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimal bygghøyde B1: kote +29,5 m mot nord og kote +30,5m mot sør.

Maksimal bygghøyde B3: kote +31,0 m.

Maksimal bygghøyde B5: kote +31,5 m mot nord og kote + 32,5 mot sør.

B1, B3 og B5 inklusiv tredje etasje: T-BRA = 3460 m<sup>2</sup> (3 etg; maks BRA = 1.125 m<sup>3</sup>. I arealet

er det inkludert hovedtrapper og heiser, ikke svalegang på østsiden og uteplassene på vestsiden.

Tredje etasje skal være inntrukket, ingen del kan gå ut over byggegrense (se for øvrig plankart). B1 – B5: % BYA = 49 %.

Det stilles krav om to heiser, hvorav en er dimensjonert for sykebåre.

Heisåm kan oversiige resten av taket med maks. en meter.

Mellom B1, B3 og B5 tillates leiligheter som bru/portal over atkomstene.

Fri høyde under portalene skal være minimum 5 meter.

På bakkeplan mellom B1 og B3 skal nedkjøringsrampe til felles p-anlegg (FPA) plasseres.

##### 4.06. Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes i henhold til mål for universell utforming jf. NSI 1001-2. Ved beplantning skal det benyttes planer som ikke er allergifremkallende. Minimum 50 % av boenhetene skal ha livsoppsstandard og være universelt utformet. Ytterligere krav skal dokumenteres i henhold til Kvalitetsprogram, jf. pgf. 4.12.

##### 4.07. Utnyttelse – beregning av BRA

Grad av utnyttning angis i maks tillatt m<sup>2</sup> BRA og % - BYA for felt B1-B5 / B6, B7, B8, B9, B10. Parkingskjeller samt sportsboder og tekniske rom tillates i tillegg til maks m<sup>2</sup> BRA. For B1 – B5 er T-BRA inkludert BRA for leiligheter i tredje etasje og over portalåpninger mellom B1 og B3 og mellom B3 og B5 (hele 3. etasje) Det regnes ikke BYA for bygningsdeler som inngår i portal mellom B1 og B3 og mellom B3 og B5.

##### 4.08. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde med kotenivå i høyde over havet er angitt i reguleringsbestemmelser for de respektive boligområder.

##### 4.09. Krav til bygningsutforming

Det stilles høye krav til kvalitet på arkitektur, uteanlegg, energibruk, miljøvennlig materialvalg og universell utforming, livsoppsstandard og miljø.

Fargesettingen av bygg-, utvendige levegger og boder/sykkelbokser skal være variert og helhetlig og følge arkitektens fargeforslag for feltet.

Målene vist og beskrevet på illustrasjonsplan og i kvalitetsprogram skal ivaretas.

##### 4.10. Energi

Bebyggelsen skal utføres som passivhus med et maks. oppvarmingsbehov på 0,15 W/m<sup>2</sup>K pr. år samt energimerke A eller bedre. Se vedlegg med energiberegning. For å oppnå passivhusnivået skal det bygges kompakt, benyttes konstruksjoner og byggematerialer av god standard. Solforhold kan utnyttes.

##### 4.11. Material

Boligene skal bygges opp av prefabrikkerte, bærende elementer i tre jf. Kvalitetsprogrammet.

Bygningsdeler mot grunn og parkeringskjeller kan bygges i betong.

Utearealene sikres mest mulig grønt. Nødvendig kamstein langs vei og fortau skal utføres i granitt.

##### 4.12. Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram for planen angir hvilke hensyn og faktiske forhold som skal vektlegges. Ved rammesoknad skal det vedlegges dokumentasjon for måloppnåelse av krav i kvalitetsprogrammet.

##### 4.13. Rammesoknad

Det bør vurderes planløsninger som sikrer fleksible løsninger i forhold til antall soverom slik at boligene er attraktive for barnefamilier av ulik størrelse.

Side 4 av 27

Det kan ikke settes opp stengsel fra offentlig gate (Åkragata), sti eller friområde mot kvartalslek eller fra GS1 og PA1 mot FT1.

**6.03 Gangveg, GS1**  
GS1 er offentlig gangveg. GS1 skal også kunne nyttes som adkomst for Åkragata 4, gnr. 54 bnr. 814.

**6.04 Annen veggrunn – grøntareal**  
Området er avsatt til annen offentlig veggrunn – grøntareal.

**6.05 Parkeringsplasser, P1 og P2**  
P1 og P2 er offentlige parkeringsplasser.

**6.06 Parkeringsanlegg/-kjeller, FPA**  
Det tillates parkeringskjeller under planlagt bebyggelse og øvrige fellesareal i planområdet. T-BRA = 3200 m<sup>2</sup>.

5 % skal tilrettelegges for lading av el-biler.

5 % skal avsettes til HC-parkering nær trapp og heisanlegg. Plassene skal merkes.

**6.07 VA-ledninger, PA1, B5**  
Gjennom delfeltene B5 og PA1 tillates anlagt VA-ledninger utenfor byggegrensene for å sikre nødvendig ledningsstråse mellom Åkragata og Horjegata. Terrengt forutsettes tilbakeført etter gjennomføring.

## § 7 GRØNSTRIKTUR

**7.01 Park, PA1 og PA2**

Områdene skal nyttes til offentlig park/friområde.

Gjennom PA1 skal det opprettes stiftorbindelse mellom eksisterende tursti og gatetun FT1.

**7.02 Kvartalslekeplass KvL1**

På KvL1 skal det opparbeides offentlig kvartalslekeplass som skal være offentlig tilgjengelig. Kvartalslekeplassen skal være iht kommunens lekeplassnorm.

Minimum 60 % av areal i lekeområder skal opparbeides som grøntareal/vegetasjon jfr. kvalitetsprogram.

Det skal tilrettelegges for aktiviteter for ulike aldersgrupper og ulike funksjonsnivå jfr. T-5/99. Gjennom KvL1 skal det opprettes stiftorbindelse mellom eksisterende tursti og gatetun FT1.

## § 8 HENSYNSONER

**8.01 Frisksikoner**

Det tillates ingen hindringer i frisksikoner over 0,5 meter fra vegplan.

**5.04 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt B6, B7, B8, B9 og B10**

Det tillates oppført 33 rekkehus i inntil 2 etasjer. Maks høyde: se plankart.

Storrelsen på rekkehusene kan ligge på mellom 105m<sup>2</sup> til 115m<sup>2</sup> BRA.

Antall boliger B6: 2. Maks bygghøyde vest: kote +27,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 27,5 m.

Antall boliger B7: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 29,0 m.

Antall boliger B8: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.

Antall boliger B9: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.

Antall boliger B10: 6. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.

Største flate og plassering av planlagt bebyggelse fremgår av regulerte byggegrenser.

Boligområdene skal gis varierte uttrykk og skjermede, sofrikke haugenleier.

B6: T-BRA = 220 m<sup>2</sup>

B7: T-BRA = 990 m<sup>2</sup>

B8: T-BRA = 890 m<sup>2</sup>

B9: T-BRA = 890 m<sup>2</sup>

B10: T-BRA = 660 m<sup>2</sup>

Tillatt % BYA for felt B6 – B10 = 43 %.

**5.05 Renovasjonsanlegg, RI**

Området er felles for alle boligene innenfor planen. Områdene skal benyttes til nedgravde avfallscontainere. Ytterkant containere skal plasseres minimum 1,0 meter fra vegg eller andre konstruksjoner som kan skades under tømming av containeren.

Avfallscontainere må ha trinnfri atkomst og ha plass for smusfirkel ved innkast.

**5.06 Lekeplass, FL1 og FL2**

FL1 og FL2 er felles for bebyggelsen innen felt B1 – B10. På FL1 og FL2 skal det opparbeides sandlekplasser med 60 % grøntareal/vegetasjon. Utdorning iht. kvalitetsprogram.

## § 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**6.01 Kjørveg, VO1**

VO1 er offentlig veg. Snuhammer inngår i offentlig vegareal. Mindre del av snuhammer tillates overdekket med min avstand 5 meter fri høyde til underkant bygg mellom felt B3 og B5. Dekke over parkering T1 skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. Ingen del av parkeringsanlegg

FPA kan etableres under offentlig vei med snuhammer.

Det skal etableres opphøygd gangfelt fra kvartalslek i Sletten over Åkragata til hovedatkomst mellom felt B1 og B3 til KvL1, se illustrasjonsplan.

**6.02 Gatetun (FT1 – FT5)**

Gatetun FT1 skal holdes åpent og tilgjengelig for offentligheten. Del av FT1 som ligger på dekke over parkering skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. Det tillates offentlig kjøring i FT1, FT2 og FT4 for formålene brann, sykkeltransport, vedlikehold vann/avløp, vedlikehold lek samt privat kjøring i forbindelse med varetransport og flytting.

Områdene skal opparbeides som gatetun på myke trafikanters premisser, etter detaljplaner som viser høyder, bredder, beleg, beplanning, lys, skilt og andre anlegg. Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming.

### Innhold:

1. ORIENTERING OM DOKUMENTET
  - 1.1 HENSIKT
  - 1.2 MÅLGRUPPE
  - 1.3 FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN
2. FAMILIEBOLIGER PÅ ROSENVANG
  - 2.1 BESKRIVELSE
3. UTFORMING AV UTEOMRÅDE
  - 3.1 OPPHOLD OG LEK I ET BILFRITT KVARTAL
  - 3.2 ATKOMST, TILGJENGELIGHET, BIL OG SYKKELPARKERING
  - 3.3 UTEROM
  - 3.4 HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN
4. BOLIGTYPER / SOLFORHOLD
5. UNIVERSELL UTFORMING
6. MATERIALVALG OG FARGER
7. ENERGI- OG RESSURSBRUK



**Stavanger Kommune**  
**KVALITETSPROGRAM**  
**PLAN 2297. REGULERINGSPLAN**  
**REKKEHUS, ROSENVANG**

Utgave: dater 11.2.2010, sist revidert 18.10.2010

Ved behov for valg av løsninger som innebærer fravikelse eller omtolking av retningslinjene, kan imidlertid dette godkjennes, så lenge endringen er innenfor reguleringsplanens rammer og tilsvarende måloppnåelse ivaretas og sikres.

Planmyndigheten kan foreta endringer av retningslinjene innenfor rammene av reguleringsplanen og dens bestemmelser, uten at dette medfører endring av planen og ny politisk behandling. Alle endringsforslag skal høres av de berørte parter.

Det må forventes at det oppstår behov for endringer over tid, og retningslinjene kan da endres på initiativ av planmyndigheten selv, eller som følge av forslag fra andre.

## 2. FAMILIEBOLIGER PÅ ROSENVANG

Ivarettatt: Vedlegg:

### 2.1 Beskrivelse:

Tomten på Rosenvang har en sentral beliggenhet i byen, og byr på nærhet til både kollektivtransport, skoler, barnehager og bydelshus. Tomten er direkte tilknyttet et grøntdrag med gangveier/stier som fører til et større offentlig friområde.

Her i overgangen mellom by og natur, tilrettelegges det for et boliganlegg som kombinerer både behovet for familieboliger og behovet for flere boliger i sentrum. Prosjektet bygger videre på Storhaugs serpregete bebyggelse i småskala, hvor man bygger tett og urbane, men samtidig grønt og familievennlig.



FLYFOTO STORHAUG

Side 10 av 27

## 1. ORIENTERING OM DOKUMENTET

### 1.1 HENSKT

Kvalitetsprogram (KP) for familieboliger på Rosenvang er utarbeidet for å være et felles overordnet miljøstyrings- og veiledningsverktøy for all planlegging, bygging, drift og forvaltning av området.

Det betyr at prosjektet, prosjektorganisasjonen, samarbeidspartnere og utførende aktører setter seg inn i dokumentets innhold og tar hensyn til de anbefalinger og retningslinjer som gis. Utviklere av Familieboliger på Rosenvang har et oppfølgingsansvar slik at målingene i KP realiseres så langt det er mulig. I forhold til programmets ambisjoner skal utviklere ta initiativ og bistå med å søke om økonomisk støtte fra for eksempel Hushanken, Enova og rettleie utbyggere i prosessen.

Kvalitetsprogrammet legger opp til et ambisjonsnivå som går utover lovpålagte krav og regler.

Følgende momenter belyses i Kvalitetsprogrammet:

- Beskrivelse av Familieboliger på Rosenvang
- Utforming av uteområdet
- Altkomst, tilgjengelighet, bil og sykkelparkering
- Uterom
- Håndtering av overflatevann
- Boligtyper / Solforhold
- Universell utforming
- Materialvalg og farger
- Energi- og ressursbruk

### 1.2 MÅLGRUPPE

Målgruppen for kvalitetsprogrammet er:

- Prosjektledelse og prosjekterende hos eier/utbygger i prosjekterings- og utbyggingsfasen
- Prosjektledere hos hoved- og underentreprenører i utbyggingsfasen
- Eiere og driftsansvarlige for bygninger/aktiviteter i ferdig utbygd prosjekt
- Saksbehandlere og prosjektansvarlige i Stavanger kommune

### 1.3 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANEN

KP er utarbeidet som vedlegg til reguleringsplanen og er heftet til bestemmelsene som fremmes til politisk behandling. Dokumentet utdyper reguleringsplanen på de viktigste miljøområdene.

Reguleringsbestemmelsene angir at dokumentet er retningsgivende; det gir retningslinjer som kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av detaljreguleringsplaner og søknader om rammetillatelse.

For planmyndigheten vil retningslinjene angi hvilke hensyn og faktiske forhold det skal legges vekt på når de rettslige bestemmelsene skal håndheves.

Side 9 av 27

**Bygningsform:** Bebyggelsen består av rekkehus over to plan. Bygningen langs Åkragata er supplert med en tredje etasje for leiligheter. Den langstrakte bygningen langs Åkragata forholder seg til eksisterende blokkbebyggelse og dens høyder på motsatt siden av gaten. Ved hjelp av knekk i husrekkene og takenes karakteristiske former, tilpasser husrekkene seg til omgivelsene. Bygningskroppens bevegelse tillører området en romslighet, plassfølelse og identitet som skal ivaretas i prosessen videre.

**Byggehøyder:** Byggehøydene avrappes fra nabofeltets blokkbebyggelse i tre - fire etasjer via den langstrakte bygningen langs Åkragata på tre etasjer videre til husrekkene i to etasjer som møter trærne i grøntdraget. Målet er å sikre tilpassning til omkringliggende bebyggelse og friområde.

**Topografi:** bebyggelsen skal ivareta dagens terreng som faller lett mot grøntdraget i øst. Kun enkle tilpassninger foretas for å sikre at anleggets uterom og privatbager gis en optimal utforming. Målet er i å ivareta topografien og å forbedre sammenhengen mellom private og offentlige arealer.

## 3. UTFORMING AV UTEROM

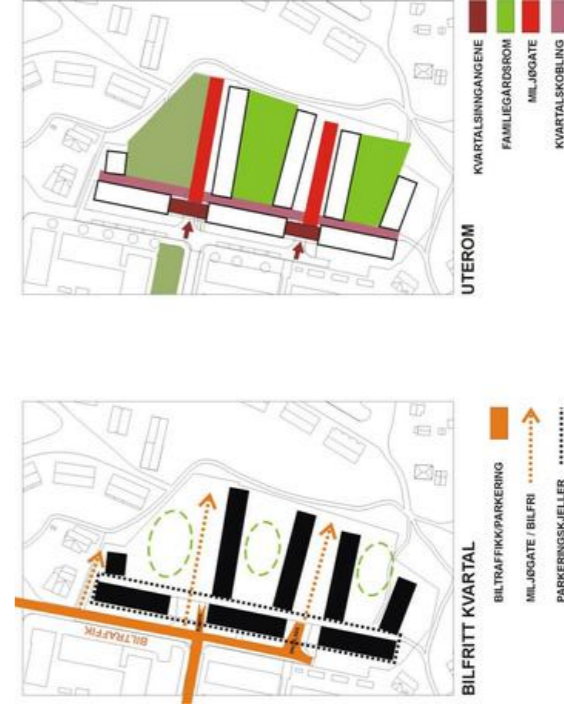
Ivarettatt: Vedlegg:

### 3.1 Opphold og lek i et bilfritt kvartal

Åkragata skal fremstå som en grønn gate med trær og hager omkranset av grønne hekker.

Bak boligomleggets langstrakte bygning ligger en offentlig lekoplass, to større gårdstom og private hager som bindes sammen ved hjelp av en gjennomgående gangvei i nord-sør retning (kvartalskoblingen) og to miljøgater i vest-øst retning.

Prinsipp for infrastruktur og uterom.



Side 11 av 27

og i parkeringskjeller. Ved atkomst til hvert rekkehus tilates redskapsrom/sykelboks (min. 2 sykler per boks) med høyde på maks 1,8 meter. Boksene kan også nyttes til oppbevaring av barnevogn og utemøbler. Forhagene skal ha grønt uttrykk.



Brannbil, ambulanse og flyttebil kan ved behov kjøre inn på det bilfrie området og få rinnfri adgang til husene. *Kvartalskoblingen* sikrer atkomst i nord-sør retning mens de *to midlgater* i forlengelsen av *kvartalsvingen* sikrer atkomst til husrekkene som strekker seg vest-øst. Ingen andre kjøretøy er tillatt på det bilfrie området, verken kjørsel eller opphold/parkering. To hovedtrapperom til 3. etg har to heiser, hvorav den ene dimensjoneres for transport med sykebater.

#### Tilleggsillustrasjoner, 18.10.2010

Illustrasjonene viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse med hensyn til høydevikning/skala, siktdinjer, innbyrdes avstander, naboforhold.

Sett fra Nymannsveien

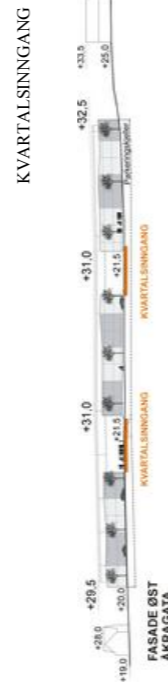


Sett fra Sleiten



### 3.2 Atkomst, tilgjengelighet, bil- og sykkelparkering

Hovedatkomst skjer fra Åkragata. Fasaden på den langstrakte bygningen åpnes opp på to punkt, og danner således to inngangsporter som markerer inngangen til det bilfrie kvartalet. Innkjørselen til parkeringskjeller ligger i forbindelse med *kvartalsvingen* i nord.



Det er tilrettelagt for én parkeringsplass per boenhet og 0,3 gjesteparkering per boenhet i parkeringskjeller. 5 % av plassene skal avsettes for HC- parkering nær atkomst og heis.

Det skal tilrettelegges for minimum to sykkelparkingsplasser pr boenhet, disse plasseres under tak og nær innganger. Leilighetene har sykkelparkering i forbindelse med hovedinngang

Side 13 av 27

Åkragata sett fra Sameiet NB3, 3et, mot sør



**3.3 Uterom**  
Hele utområdet skal være universelt utformet, allergifremkallende beplantning skal unngås, fremkommelighet ivaretas og sikre at materialvalg ivaretar alle. Alle innganger, leke- og

Side 15 av 27

oppholdssteder skal kunne nås via minst en adkomst som er universelt utformet. Terreng utenom dette kan formes friere, og slik det er naturlig.

Mellom rekkehusene ligger tre uterom som åpner opp mot utsikten og grøntdraget i øst. Arealene rommer både private hager, offentlig/semi-offentlige gårdsrom og gatemiljø.

#### Det indre gatemiljøet

Mellomrommene representeres ved de bilfrie miljøgatene og gårdsrom. Miljøgatene har harde flater som gir området en større bruksfleksibilitet for lek og sportsaktiviteter.

Det skal være høy kvalitet på materialer og utforming, se for øvrig rekketølgerekrav i bestemmelserne.

Det skal hovedsakelig brukes steinmaterialer som dekke i kombinasjon med andre materialer. Naturstein brukes nærmest byggene og mot de grønne uterommene. Alle kanter bør være i granitt. Anbefalt beplantning: trær som hjertete, sibirlønn, kirschebær eller epletrær. Hekker: På inngangssiden skal det anlegges hekker som formes som "bøker", jf. illustrasjonsplan (størrelse: ca. 280x130x90). Hekkene skal sitre et felles uttrykk og være av samme sort/art som nyttes mellom hagene, for eksempel agnbøk eller bøk. For øvrig skal de private atkomstene gis et mest mulig mykt og grønt uttrykk.

#### Belysningen av uteromene

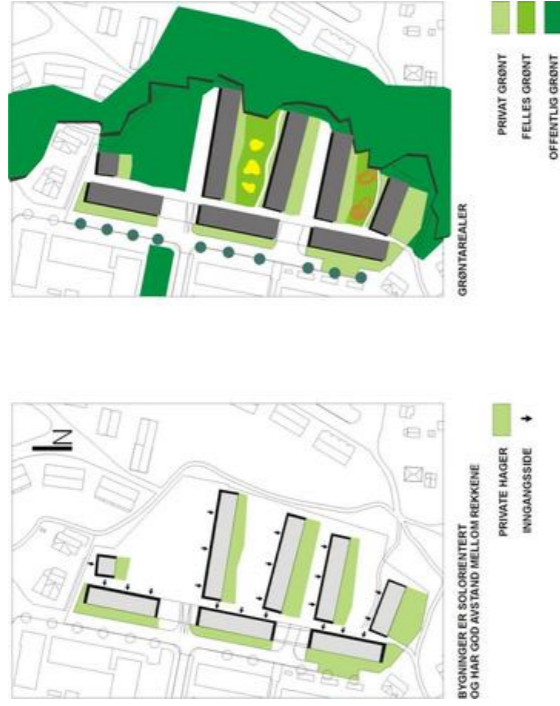
Belysningen skal gi en varierende opplevelse, med en høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det tas hensyn til kravene for universell utforming, prosjektering, godkjøring og gjennomføring, se rekketølgerekrav i bestemmelserne.

#### Uterommene mellom rekkehusene

Uterommene kan ha en bredde som varierer fra 17 – 22 meter for å sikre husrekkene god avstand. Dette bidrar til å optimere solforholdene i uterommene. Avstanden hindrer også privatisering av uterommene og bidrar til å gi dem en offentlig / semioffentlig karakter, som innbyr til sosial møter mellom små og store beboere.

Alle uterområder skal så langt mulig være tilpasset alle aldersgrupper og skal legge til rette for sosialt samvær for de ulike brukergrupper.

Side 16 av 27



Mellom rekkene utformes det én offentlig lekeplass (kvartalslekeplassen) og to gårdsrom med sandlepper. Kvartalslekeplassen skal ha god forbindelse til eksisterende offentlig lekeplass i Sletten. Lekeplassen utformes alle iht. "Lekeplassnorm for Stavanger". Lekeplassen skal behovstilpasses hvor det tas hensyn til at det allerede finnes flere fritids- og sportsanlegg i nær kontekst.

Den offentlige kvartalslekeplassen skal ha et større gressfelt som legges til rette for ulike typer ballspill og fri lek. I tillegg skal det oppføres apparater eller installasjoner til lek for større barn (6 år +). Det er et mål at dette ikke skal bli en "typisk" utformet lekeplass (med vanlige lekeapparater oppstilt i et sandbasseng), men heller gi den et eget og utradisjonelt preg hvor apparater, planter, belegg og terreng er en fornicitet. Lekeplassen skal være et tilbud som er åpent for både den nye bebyggelsen og eksisterende boligområde.

De to halvprivate, felles gårdsrommene skal først og fremst være et tilbud til den nye bebyggelsen. De skal inneholde hver deres sandlekeplass på 165 m<sup>2</sup>, med leketilbud for småbarn. Gårdsrommene skal ha hver sine særegne utrykk som er innbydende og et tilbud for alle aldersgrupper. Ut fra dette målet skal det under detaljering vurderes hva som er formingsmessig riktig, for eksempel om lekeplassen skal være adskilt fra resten av arealet eller om områdene skal gli over i hverandre. De tre ulike uterommene skal utformes med hvert sitt tema, for eksempel gressformer, sand/grus og vann. I fellesområdene oppfordres til å tilrettelegge for fellesaktiviteter som for eksempel grilling, gode sitteplasser, felles frukttrær, områder for ro, m.m.

Side 18 av 27

Side 17 av 27



Mot fellesområdene skal hagene være åpnere. Solitære busker eller små trær kan benyttes som avskjerming dersom en ønsker det. Til dette foreslås for eksempel hagehortensia, spirea, weigela eller lave og mellomstore roddendron. Små trær kan være japanlønn eller magnolia.

#### 3.4 HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN

- Følgende målsetninger og krav stilles til håndtering av overvann:
- Takvann og overvann håndteres innenfor reguleringsområdet med fordrypning.
  - Overvannet bør i størst mulig grad hrennes for å unngå overbelastning av overvannsnettet ved store nedbørsmengder.
  - Det vektlegges bruk av grøntarealer, bassenger, åpne overvannsløsninger og evt. grønne tak.
  - Det skal ikke renne takvann og overvann ukontrollert til tilgrensende områder.
  - Det forutsettes utbygd avløpssystem som separatsystem i området. Overvannet forutsettes ført til kommunalt ledningsnett.

#### 4. BOLIGTYPER / SOLFORHOLD

Ivarettatt: Vedlegg:  
Rekkene ligger på bakkeplan og går over to etasjer. Hver etasje er på ca 55m<sup>2</sup>.

Side 20 av 27

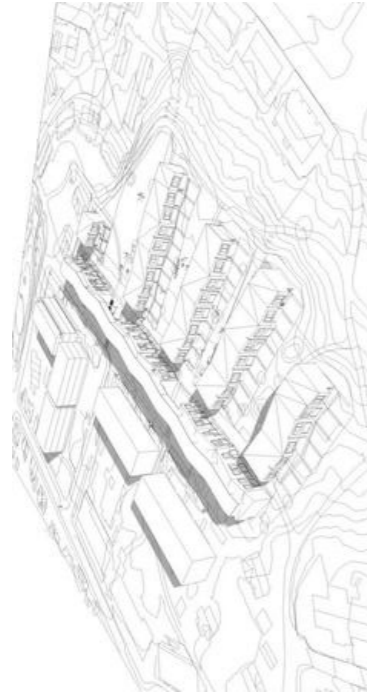
Side 19 av 27

Det er viktig med et godt samspill mellom de halvprivate og de offentlige uterarealene. Uklarheter vedrørende vedlikehold og opplatelse av eterskap til arealene skal umiddelbart og søkes løst i form av avtaler.



GÅRDSROM

**Private hager**  
De private hagene ligger inntil de felles uterommene. Mens rekkene ligger i den langstrakte bygningen har private hager mot Åkragata, og bidrar til å gi Åkragata et grønt preg, har rekkene på tvers private hager med tilknytning til kvartalslekeplassen og gårdsrommene/gatestun/frområdene.  
Hagene er en viktig del av boligområdets grønne preg. Maks 1/3 av hagen tillates belagt med hardt belegg. Dette skal anlegges nærmest fasaden.  
Hagene skilles fra hverandre med hekker som reduseres i høyde jo nærmere en kommer fellesarealene/frområdene. Hekkene utformes med følgende dimensjoner: ca. 90 til 130 cm høy mot bygning og ca. 50 cm høy mot fellesrom samt passende bredde for eksempel 60 -70 cm, se illustrasjoner. Dette er viktig for å oppnå et helhetlig og vakker anlegg. Det foreslås å bruke bok eller agnhøk.



Soldiagram: 21.september/mars kl 15:00



Soldiagram: 21.september/mars kl 10:00

Side 22 av 27

Side 21 av 27



Hoveddelen av bebyggelsen er orientert mot sør, hvor hagene ligger foran husene. Med en avstand mellom husrekkene på minimum 7meter, oppnås gode søfforhold i alle boliger og på utearealene også når sola står lavt om vinteren.

Den langstrakte bygningen langs Akragata er øst-vest orientert. Stue og privat hage ligger mot vest, hvilket sikrer dem kveldsol. Leilighetene har terrasser mot vest og atkomst med mulighet for mindre oppholds- og møteplasser mot øst.

Side 21 av 27

at en aldri må forbi mer enn to leiligheter for å nå den siste. Leilighetene skal organiseres slik at det kun vender ett av tre soverom mot svalgangen. Inngangsløser skal overdekkes.



## 5. UNIVERSELL UTFORMING

Ivarettatt: Vedlegg:

Hele anlegget skal være universell utformet. Rekkehusene har alle HC-beskøstet med HC-toiletter i første etasje. På samme etasje skal alle hus enkelt kunne ombygges med et ekstra soverom og slik tilpasses til livsoppsjandard. Leilighetene på 3. etasje forutsettes også universell utformet.

Tilgang til parkeringskjeller er sikret med heis. Parkeringsplassene for bevegelseshemmede legges nær utgang og heis. HC-parkeringsplassene skal være minst 4,5 x 6,0 meter.

Atkomst og felles uterom utformes iht. universell utforming.

## 6. MATERIALVALG OG FARGER

Ivarettatt: Vedlegg:

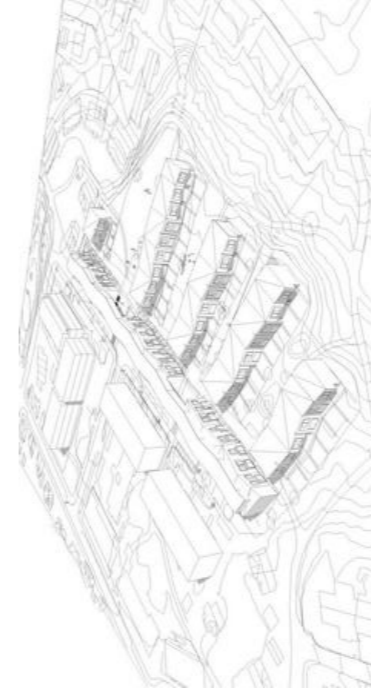


Bebyggelsen skal bygges i tre i størst mulig grad. For å oppnå høy kvalitet anbefales det å bruke prefabrierte, bærende elementer i tre eller tilsvarende kvalitet. Bygningsdeler mot grunn og parkeringskjeller kan bygges i betong.

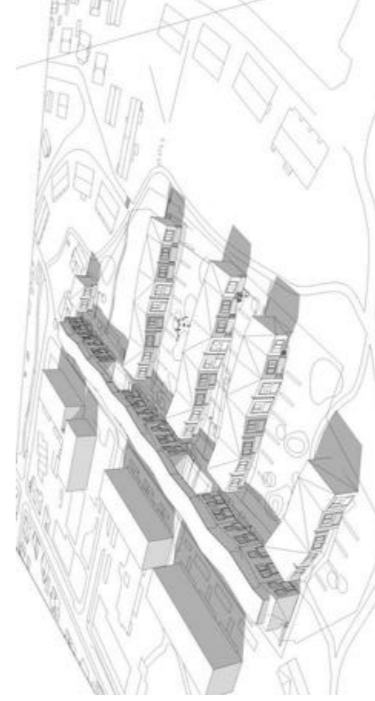
Primært skal tre inngå som et av hovedmateriale. Det skal fokuseres på tre- og biomassebaserte løsninger både i hovedkonstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter. Men: Dette skal selvfølgelig ikke være til hinder for at andre supplementende materialer benyttes i den grad dette er nødvendig ut fra tekniske og arkitektoniske hensyn. Tre skal brukes der det er fornuftig å bruke tre.

Side 24 av 27

Side 23 av 27



Soldiagram: 21.juni kl 10:00



Soldiagram: 21.juni kl 17:00

Leilighetene i 3. etasje med tre soverom er ca 90 m<sup>2</sup> store og på ett plan. De er organisert langs en svalgang mot øst. Svalgangen utformes i en variert form, brytningen tar opp bevegelsen på takformen på de tiliggende rekkehusene. Fra svalgangen oppnås en svært bra utsikt til fjord og fjell. De to trapperommene/heis ligger i tilknytning til kvartalsinngangene, og skal plasseres slik

#### Beskrivelse av energikonsept

Bebyggelsen utføres som kompakte, godt isolerte rekkehus med nær tilknytning til felles parkeringsanlegg. Ved å utføre boenhetene som rekkehus, reduseres den enkelte boenhetens overflate/limskjerm til et minimum. Dette danner grunnlaget for et lavt varmetap. Husenes nære tilknytning til et lukket parkeringsanlegg gir ytterligere god mulighet til å tilsette lagge for en felles energisentral for å dekke ventilasjons-, tappevann- og tomoppvarmingsbehov. En felles energisentral vil gi "stordriftsfordeler" i form av reduserte kostnader, mer optimale driftsbetingelser og mulighet for et enklere anlegg.

Videre bør det tilstrebes å utnytte "gratisenergi" fra omgivelsene i størst mulig grad. Det resterende energibehov må dekkees på en mest mulig bærekraftig måte. Basert på denne grunn tanken, er det naturlig å benytte en oppvarmingsløsning med solfangere i kombinasjon med varmepumpe. Varmen produseres sentralt i en energisentral plassert i tilknytning til parkeringsanlegget. Herfra distribueres varmt vann til oppvarming og tappevann til hver boenhet ved hjelp av et kort, energiteffektivt rørrnett.

Solfangere plasseres på rekkehusenes tak og blir på denne måten en integrert del av bygningsmassen. Solfangerne utnytter solenergi til oppvarming av varmt vann. Kombinasjonen av solfangere og varmepumpe som varmekilde danner grunnlasten i energisentralen. Solfangerne utnyttes maksimalt, varmepumpen supplerer med varmeproduksjon. Sammen utfyller disse hverandre svært godt og produserer varme som magasineres i et større basseng eller en tank.

På de aller kaldeste dagene vil det være nødvendig med en spisslast som løfter varmet de siste gradene. Siden denne spisslasten utgjør svært få kilowattimer, er det rasjonelt å benytte elektrisitet til å ta dette løftet.

Nødvendig takareal til solfangere for å dekke varmebehovet utgjør kun en liten del av totalt, tilgjengelig takareal. Det vil derfor være mulig å utnytte det resterende takareal ved å installere solceller som kan produsere elektrisitet. På den måten kan el-spesifikke energibehov som belysning, teknisk utstyr og lignende dekket. Husene vil da være selvforsynnet med energi.

## Vedlegg

Det skal i størst mulig grad brukes regionale/lokale ressurser/resslag. Dette både ut fra et miljøperspektiv hvor lokale ressurser gir redusert transport og ut fra et verdiskapningsperspektiv.

Trevirke har et stort potensial for å være et miljøvennlig byggemateriale gjennom hele sin livsytke. Den totale miljøprofilen kan formåes i større eller mindre grad, ved feil bruk av miljøbelastende tilleggsmaterialer eller ved kjemiske behandlingsmetoder i trevirket. Det skal i byggeprosjektet benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

Alle byggematerialene skal kvalitetssikres mot materialveilederen til Ecobox/grønne materialer. Valgt løsning skal være vedlikeholdsfriske minimum 3-5 år fra overtakelsen.

For å sikre et godt inneliv, skal det helst unngås plastikk og andre oljebaserte produkter. Trekleddningen skal utføres ubehandlet eller behandles med vannbasert beis eller miljøvennlig maling.

En god kvalitet gjennom hele byggeprosessen er nødvendig for å nå målene som er utgangspunktet for prosjektet. Rosevang. Gjennom valg av produksjon og montasje skal det garanteres at det kan bygges løst og på teknisk riktig måte. Prefabrikkerte løsninger er en fordel.

### 7. ENERGI- OG RESSURSBRUK

Ivarettatt: Vedlegg:

#### Ambisjoner og muligheter

Utbygging av rekkehus på Rosevang tar utgangspunkt i at Stavanger er med i Fremtidens Byer og har satt seg som mål å være et satsingsområde innenfor energi i bygge og fornybare energikilder. Stavanger kommune var også tidlig ute med å undersøke den europeiske "ordføravralen" om 20 % reduksjon i CO2 utslipp innen 2020.

Med henvisning til dette legger planforslaget opp til en fremtidsrettet og miljøvennlig profil når det gjelder energiforsyning/drift. Det er også en prioritert målsetting å kombinere høy arkitektonisk kvalitet med arealeffektivitet og funksjonalitet.

#### Prinsipper for bærekraft

For bærekraftig byutvikling på Rosevang skal følgende overordnede prinsipper gjelde:

- Rosevang skal være et lavutslippsområde mht. CO2
- Rosevang skal bygges både som passivhus og innen energiklasse A.
- Det skal være mulig å oppgradere byggene til null utslipps- / energi pluss hus.

#### Trinnvis utbygging av energiløsninger

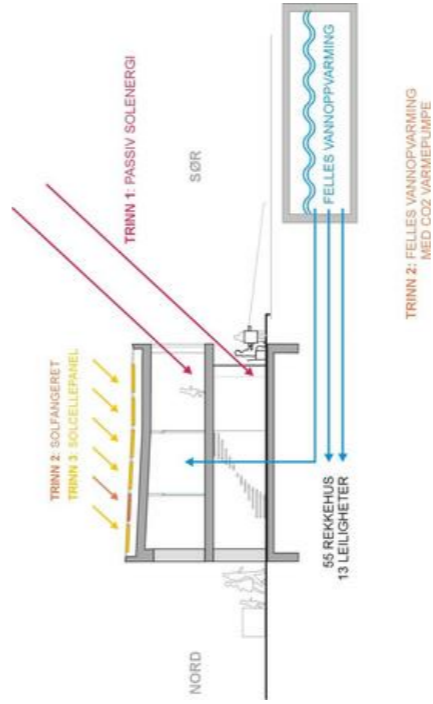
Trinn 1: Ved å bygge kompakt, benytte konstruksjoner og byggematerialer av god standard og unytte solforholdene, skal det bygges passivhus.

Trinn 2: Med varmepumpe og solfangere i kombinasjon med buffertbasseng vil energiforbruket reduseres til ca. 50 KW/h per år og legge godt innen energiklasse A.

Trinn 3: Energiforbruket reduseres til 0 eller bebyggelsen blir i stand til selv å produsere strøm. Dette, ved å tilføre ca. 45 m2 solcellepanel per hus, hvor overskuddet overføres til strømmettet. Boligområdet kan slik bli et energianlegg og ev. et valgfritt tilbud.

Side 25 av 27

Side 26 av 27



Se vedlegge energiberegning v/Sweco, datert 15.1.2010.  
Se vedlegg 9: illustrasjoner, snitt og supplerende soldigram, datert 18.10.2010

Side 27 av 27

## Vedlegg

## VEDTEKTER

### for Sameiet

#### ØSTRE HAGEBY FELLES (ET TINGSRETTLIG SAMEIE)

#### 1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET ØSTRE HAGEBY, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

##### 1.1 Organiseringen av boligområdet

Østre Hageby er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av boligblokker og rekkehus i kjeder.

Når utbyggingen av Østre Hageby vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Østre Hageby, etablert på gnr 54 bnr 1107, omfattende 26 eierseksjoner / leiligheter
- 40 rekkehus i kjede, med egne eide tomter
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en anleggseiendom med gnr 354 bnr 10 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr 54 bnr 871 etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")
- En felles Energisentral plassert i teknisk rom i Garasjeanlegget, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg («Nærvarmeanlegget»)

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for nærmere beboerne innenfor boligfeltet er lokalisert i Garasjeanlegget. Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

##### 1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av eierne av eierseksjoner og rekkehus innfor utbyggingsområdet Østre Hageby. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles i samsvar med disse vedtekter.

##### 1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Sameiet Østre Hageby Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis eiere av eierseksjoner og eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i Sameiet.

#### 2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

##### 2.1 Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 354 bnr 10 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Østre Hageby.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser og boder lagt ut til eksklusiv bruk for beboere i Østre Hageby:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

##### 2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de boligblokkene og rekkehusene / restarealet på gnr 54 bnr 1107 etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis eierseksjonssameiet og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

##### 2.3 Nærvarmeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Nærvarmeanlegget. Nærvarmeanlegget består av en energisentral med utstyr plassert i teknisk rom, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg. Distribusjonsanlegget består av rørnett / kundesentraler fra grensesnitt, inklusive energi- og vannmålere.

Nærvarmeanlegget eies med ideelle andeler tilsvarende antall boenheter i Østre Hageby. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene

### 3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Den enkelte Sameier trer inn i Sameiet straks hans / hennes bolig er ferdigstilt og denne er overtatt av Sameieren. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Østre Hageby er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de to eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale. Hjemmelen skal enten overføres til Sameierne ihht eierandelene, eller til Sameiet (denne velforening) dersom Sameierne beslutter å registrere sameiet i Brønnøysund slik at man får eget organisasjonsnummer.

### 4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte Sameier til eksklusiv bruk. Den enkelte seksjonseier / det enkelte rekkehus har ervervet bruksretten til parkeringsplassen og boden sammen med sin seksjon / sitt rekkehus.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass og bod, se **vedlegg 1**. Bruksretten til disse plassene / bodene kan ikke slettes eller overdras uten samtykke fra den som er tildelt den eksklusive retten.

Garasjeanlegget er tilrettelagt slik at den enkelte Sameier kan koble til ladepunkt for elektrisk kjøretøy på sin tildelte parkeringsplass. Slik tilkobling bekostes av den enkelte Sameier. Styret fakturerer strømforbruk pr. kalenderår basert på målt forbruk og energipris fastsatt av styret. En av gjesteparkeringsplassene er tilrettelagt med ladepunkt for elektrisk kjøretøy (heretter kalt: felles ladepunkt). Felles ladepunkt kan benyttes av gjester i Østre Hageby som har behov for å lade elektrisk kjøretøy mens de er på besøk. Beboerne i Østre Hageby har kun anledning til unntaksvis å benytte felles ladepunkt dersom eget ladepunkt er defekt og lading av kjøretøy ikke kan vente til eget ladepunkt er utbedret. Beboerne i Østre Hageby som ikke har installert eget ladepunkt har ikke anledning til å benytte felles ladepunkt. Bruk av felles ladepunkt i samsvar med denne bestemmelsen er vederlagsfritt.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Østre Hageby, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere / eiere av rekkehus i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Østre Hageby / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av

rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby eller andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie. Imidlertid er det tillatt med midlertidig utleie (inntil 1 år om gangen) til bruker utenfor Østre Hageby, dersom det ikke er beboere innenfor Østre Hageby som ønsker å leie plassen.

Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers / eier av rekkehus' eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) / eier av rekkehus har gitt sitt skriftlige samtykke til dette eller dersom midlertidig omrokering er nødvendig for å imøtekomme behov for bruk av plass tilpasset funksjonshemmede. Dersom en av de som har eksklusiv parkeringsplass kan dokumentere behov for HC plass plikter de som har fått tildelt slik plass, og ikke selv har behov for HC plass, å bytte parkeringsplass med vedkommende så lenge behovet består. Dersom de som har fått tildelt HC plass ikke blir enige seg innbyrdes om hvem som skal bytte midlertidig, avgjøres dette av styret ved loddtrekning. Den som må bytte midlertidig kan deretter kreve at en av de øvrige overtar bytteplikten etter at det har gått ett år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Østre Hageby Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Parkeringsplasser som er merket med «Gjesteparkering» skal kun benyttes av gjester i Østre Hageby. Beboere i Østre Hageby har ikke anledning til å benytte parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering». Beboerne i Østre Hageby, kan unntaksvis og for en kort periode, avtale bruk av parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering» med styret. Bruk av parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering» i strid med denne bestemmelsen kan medføre gebyr på kr 750,- pr døgn.

### 5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

### 6. RETTLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføyde over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Østre Hageby eller midlertidig til annen bruker (se punkt 4 ovenfor). Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

**7. STYRET**

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer). Dersom en eller flere av boligkjedene ikke ønsker å utpeke kandidater, skal antall styremedlemmer reduseres tilsvarende. Styret velger selv hvem som skal være styreleder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -2- styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

**8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON**

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

**9. STYRETS ARBEID**

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

**10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere (dvs alle som eier eierseksjon eller rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby) har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

**11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en – 1 - eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

**12. SAMEIERMØTETS VEDTAK**

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver eier av eierseksjon og hver eier av rekkehus har 1 stemme. Dersom to eller flere eier en eierseksjon eller et rekkehus sammen, kan det likevel bare avgis en stemme per eierseksjon / rekkehus. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen ved like

- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

### 13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. I tillegg er styret ansvarlig for nødvendig vedlikehold av heis i eierseksjonssameiets bygg, som gir adgang til Garasjeanlegget, samt fellespassasjen under bebygget 3. etasje på sameiets grunn. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold som angitt i dette punkt 13 fordeles som fellesutgifter i henhold til punkt 14 nedenfor.

Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

### 14. INNKREVIING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Sameiet Østre Hageby Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor. Det samme gjelder investeringer og større utbedringer av Nærvarmeanlegget. Utgifter til produksjon av energi og løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter til Nærvarmeanlegget fordeles etter energiforbruk i boenhetene ved at Styret ved årlig avregning fastsetter en energipris som dekker siste års utgifter til dette. I energiprisen skal inngå en rimelig avsetning til sikkerhet for utgifter til nødvendige utskiftninger av hele eller deler av Nærvarmeanlegget.

### 15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

### 16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

### 17. FORSIKRING

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

### 18. OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVITUTTER

De rettigheter og plikter som påhviler eierseksjonssameiet i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger (Pilot 2297 AS) frem til eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Når det gjelder rekkehusene i kjeder tilligger disses rettigheter og plikter utbygger frem til det enkelte rekkehus overtas av kjøper.

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har overtatt sitt rekkehus / hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / om-rokkere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet / de aktuelle rekkehus (dette gjøres i forståelse mellom utbygger og den enkelte som har kjøpt parkeringsplassen).

Hver enkelt Seksjonseier / eier av hvert enkelt rekkehus overtar retten til bruk av Garasjeanlegget og Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon / sitt rekkehus. Seksjonseieren / eieren av rekkehuset er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og aksepterer de begrensninger i bruken / den ulempe som dette måtte medføre inntil utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.

For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildele og eventuelt tinglyse enkelte rettigheter på Felleseiendommen og / eller Garasjeanlegget før den endelige overskjøting, for å oppfylle krav fra kommunen eller som følge av den nærmere organiseringen av boligområdet og den felles infrastruktur (f eks felles varmeanlegg).

Denne vedtektsbestemmelse (punkt 18) kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting / det siste rekkehus er overtatt.

Endret på sameiermøte 04.april 2016: Avsnitt 3 i punkt 4 – Lade plass for elektriske kjøretøy  
Endret på sameiermøte 04. mai 2022: Justering av vedtektene for å gjenspeile de reelle juridiske forhold fastslått i dom fra Gulating Lagmannsrett.  
Sist endret på sameiermøte 19.april 2023: Nytt avsnitt nr 3 i punkt 4 – Lade plass for elektrisk kjøretøy + nytt siste avsnitt i punkt 4 – Gjesteparkering.

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Behandlet i sameiermøte 4. april 2016

### 1. Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Det vises til de formelle vedtektene for «Sameiet Østre Hageby Felles» og for «Eierseksjonssameiet Østre Hageby» for mer utfyllende informasjon om organisering, og andre formelle forhold gjeldende for boligområdet Østre Hageby

### 2.0 Trafikk og parkering

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres, og overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.

#### 2.1 Bilfritt område

Østre Hageby er et bilfritt område, og kjøring inne på området er ikke tillatt. Ved behov er det selvsagt mulighet for privat kjøring i forbindelse med varetransport / flytting, men med dette menes da større ting. Handleposene og lignende fra butikken anses IKKE som varetransport., unntatt ved nødvendig nyttetransport (f.eks ved flytting). Dette er også gitt i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

*Se illustrasjon nederst i dokumentet.*

#### 2.2 Bruk av gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen i garasjeanlegget skal fortrinnsvis benyttes av besøkende, og ikke av beboerne selv.

#### 2.3 Ladestasjoner

Garasjeanlegget er utstyrt med ladestasjoner for el-bil. Ladestasjonene skal ikke benyttes til ordinær parkering. Det vil si at når lading er ferdig, så skal bilen flyttes til ordinær parkeringsplass slik at ladestasjonen frigis. Det vises for øvrig til vedtektene der disposisjon av lade plass for elbil/ladbar hybridbil er omtalt.

1

### 3. Bomiljø

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og fellesarealer.

3.1 Sjøppel skal kastes i nedgravd søppelcontainer. Når disse er fulle må ikke søppel settes løst ved siden av containerne. Det bør også unngås å sette søppel utenfor inngangsdører / terrassedører da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr, samt oppfattes som rotete og sjenerende for naboer og forbipasserende.

### 4. Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

### 5. Endringer og utbedringer på eiendommene i Østre Hageby

Bebyggelsen og området som omfattes av sameiet Østre Hageby har en helhet «estetisk» utforming som det er ønskelig å bevare så godt som mulig. Dette er beskrevet i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

5.1 Ved maling av yttervegger og vinduskarmen (boliger, sykkelboder og hageboder) må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt av sameiets styre.

5.2 Bygningsmessige utbedringer og endringer (f.eks av terrasser, balkonger m.m) må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

5.3 Beplantning, steinsetting, oppsetting av leegger og montering av utelys m.m bør gjøres slik at det i størst mulig grad ivaretar helheten i utformingen av Østre Hageby. Større tiltak og endringer må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

### 6. Nøkler

Nøkler bør ikke merkes med adresse. Hvis man mister nøkkel skal styret informeres.

### 7. Dyrehold

Dyrehold er som hovedregel tillatt, men det må ikke være slik at det kommer til sjenanse for andre beboere. Det forutsettes at lover og vedtekter gjeldende dyrehold overholdes. Herunder at alminnelige regler for båndtvang etc. overholdes.

2

### 8. Ro og orden

Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at naboene ikke sjeneres.

### 9. Klager

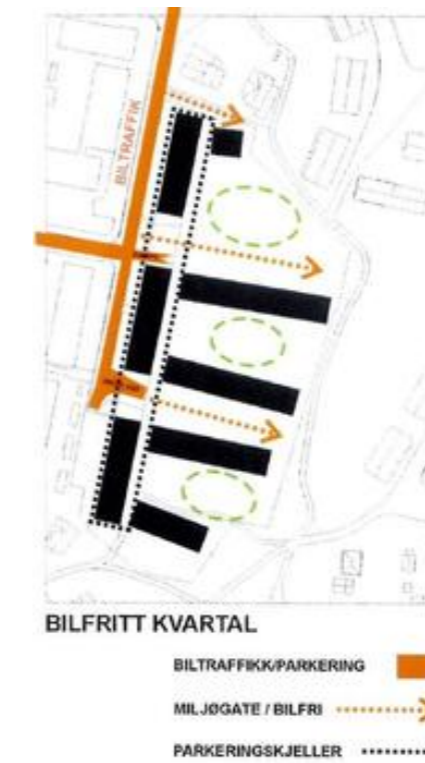
Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

9.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma, håndverkere eller andre som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

9.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

3



4

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og oppretteelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
2-2 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken samt felles uteområde	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte brukseier	5
3-1 Rett til bruk	5
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantelikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt	8
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Sakar som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
10 Uglidhet og mindretallsvern	10

2

“Garasjeanlegget”. Videre er det et utareal mellom og rundt boligblokkene / rekkehusene i kjeder som skal være / er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt “felleseiendommen”, med gnr bnr Garasjeanlegget skal eies av de bruksberettigede i Sameiet Østre Hageby og de enkelte rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles.

Eierandelen vil for Garasjeanlegget være forholdsmessig med det antall parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk for beboere i Sameiet Østre Hageby / hvert rekkehus innenfor boligområdet

Seksjonseiere i Sameiet Østre Hageby vil ha bruksrett til enkelte av parkeringsplassene i Garasjeanlegget, som nærmere beskrevet under vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles, og plankart som viser hvilke eierseksjoner som har fått utlagt eksklusiv bruksrett til hvilken plass. Disse brukstretene skal tinglyses på Garasjeanlegget dersom registerfører samtykker i slik tinglysning.

Felleseiendommen skal eies av de bruksberettigede eierseksjonsameier / rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles.

Styret i Sameiet Østre Hageby skal representere beboerne ved møter og beslutninger i Sameiet Østre Hageby Felles (deltagelse i sameiermøte osv.). Sameiet Østre Hageby er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Østre Hageby Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter for Sameiet Østre Hageby Felles, vedlagt disse vedtektene som vedlegg 1. Sameiet Østre Hageby Felles skal også ellers varetta eierseksjonssameienens felles interesser.

Fysisk bruk av parkeringsplasser og hoder i Garasjeanlegget samt bruk av felleseiendommen

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sameiet Østre Hageby, som har ervervet bruksretten til plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og eventuelt en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkeltes parkeringsplass / bod som fremgår av kart vedlagt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets side.

De resterende plassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildeilt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sameiet Østre Hageby. Sameiet Østre Hageby er kjent med at utbygging av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innenfor boligområdet Østre Hageby.

Styret i Sameiet Østre Hageby felles står for den nærmere organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Østre Hageby Felles. Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere / eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby, eller eventuelle næringslokaler som måtte bli oppført innenfor samme reguleringsplanområde, og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles.

Felleseiendommen skal være til felles bruk for beboere innenfor boligområdet Østre Hageby, med slike begrensninger som fremgår av vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles.

4

## VEDTEKTER

## FOR

## SAMEIET ØSTRE HAGEBY

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

Sist endret på årsmøtet 04.mai 2022.

1

10-1 Uglidhet	10
10-2 Mindretallsvern	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Midlertidige vedtaksbestemmelser	111

## 1 Navn

### 1-1 Navn og oppretteelse

Sameiets navn er Sameiet Østre Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.12.2014

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr.1107 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hovedeiel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Styrets skriftlige varsler fra styret eller forretningsfører kan sendes elektronisk. Herunder innkallinger til årsmøte, endringer i felleskostnader etc. seksjonseier er forpliktet til å holde styret oppdatert på nye adresse, postadresse som elektronisk post.

### 2-2 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken samt felles uteområde

Eierskapet til Garasjeanlegg og felleseiendommen

Sameiet er del av et større sammenhengende boligområde oppført / som skal oppføres i henhold til reguleringsplan nr. 2297, Rosenvang, på Storhaug i Stavanger kommune. Øvrige byggetrinn er planlagt å skulle bestå rekkehus i kjeder og boligblokker.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og eventuelle boder / tilleggsboder hovedsakelig til bruk for ulike byggetrinn innenfor utbyggingsområdet er lokalisert i en egen parkeringskeller / anleggseiendom etablert under bakken, med gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune, heretter benevnt

3

### 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

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

#### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsaatt funksjonsevne

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

#### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruk av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### 4 Parkering

#### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 26 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 26 som egen anleggseiendom gnr 354 bnr 10

### 5 Vedlikehold

#### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- inventar
- utstyr, som vaskeløst, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

5

- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6

### 8 Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

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

#### 8-3 Representasjon og fullmakt

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

### 9 Årsmøtet

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

8

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

## 10 Ugyldighet og mindretallsvern

### 10-1 Ugyldighet

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

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

### 10-2 Mindretallsvern

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

## 11 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2022 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

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

Seksjonseiere som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjon pr post.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kallas inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksheter eller utvidelse av eksisterende bruksheter

## 12 Midlertidige vedtektsbestemmelser

Inntil boligrådet Østre Hageby (alle byggetrinn) er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sameiet Østre Hageby felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Pilot 2297 AS, eller dennes rettsetterfølger, til Garasjeanlegget og felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Østre Hageby vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Østre Hageby felles, utbygger og utbyggers eventuelle rettsetterfølger. Sameiet Østre Hageby er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av Sameiet Østre Hageby sin ideelle andel Garasjeeiendommen og felleseiendommen kan utestå til hele boligrådet Østre Hageby er ferdigstilt. Nårværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Pilot 2297 AS eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet når første bolig i siste byggetrinn på boligområdet Østre Hageby er overlevert.

2.2 Trapperommene rengjøres hver 14. dag av innleid rengjøringsfirma.  
 2.3 Sykler, ski, kjøler og lignende skal ikke hensesettes i trappeoppgangen. Unntatt er barnevogner og rullatorer som er i regelmessig bruk. Det må imidlertid ikke være til hinder for fri passasje.

2.4 Soppel som skal kastes i nedgravd søppelkontainer må ikke settes utenfor ytterdør i påvente av dette. Dette kan tiltrekke seg skadedyr, samt oppfattes som roteie og sjenerende for naboer og forbipasserende.

2.5 Vaskemaskin/oppvaskmaskin bør ikke settes på dersom du ikke er hjemme. Dersom det oppstår lekkasje, kan det føre til skader ikke dekket av forsikringen og utbedringer må dekkes av den enkelte seksjon. Med tanke på lyd mellom seksjonene er det viktig at maskinene er satt i vater.

### 3 – Praktisk informasjon

Allt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar, og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

3.1 Alle rom holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse.

3.2 Utvendig soisikjerming er hver enkelt boenhet ansvarlig for å ikke ha nede ved for sterkt vind.

### 4 – Nøkler

4.1 Nøkler bør ikke merkes med adresse. Hvis man mister nøkkel skal styret informeres.

### 5 – Brannvern

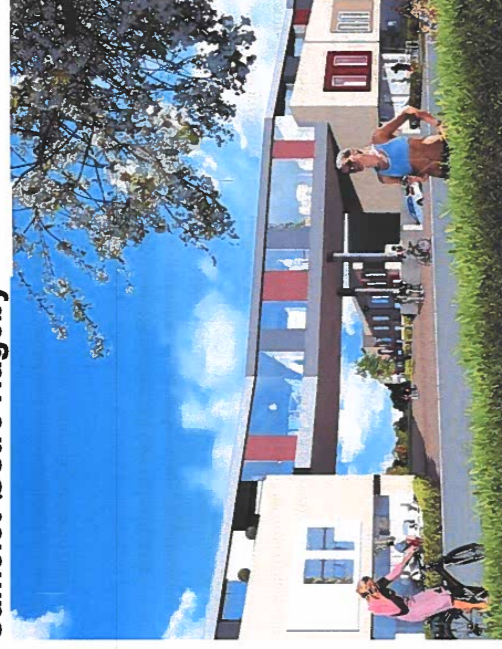
Sameiet har egen brannvernpørm. Pørmens innhold skal til enhver tid være kjent av det sittende styre og brannvesenet. Den oppbevares hos styreleder. Brann-låven er plassert i trappegangen Åkragata 16.

5.1 Det er viktig at alle går ut hvis brannalarmen går, møteplass er ved basketballkurven på frområdet.

5.2 Hvis en boenhet har utløst en brannalarm ved uhell, ikke avstiller alarmen og melder fra til brannvesenet vil boenheten bli belastet for utrykningsgebyret.

5.3 Det er ikke lov å tenne åpen ild i form av bål eller kullgrill på verandaene eller balkongene i blokk. Dette av brannvernhensyn.

## Sameiet Østre Hageby



## Ordensregler

### 1 – Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

### 2 – Bomiljø

Alle sameierne har medansvar for orden på uteområdet og i blokkas fellesarealer.

2.1 Det må ikke ristes klar eller tepper etc. utenfor rekkverket på terrasser/balkonger. Det må heller ikke kastes ting (snø, sneber etc.) utenfor rekkverket. Det er en nabo under som eventuelt vil få dette i hagen / på terrassen sin.

### 6 – Fo og orden

Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboere vise særlig hensyns, slik at naboene ikke sjeneres.

### 7 – Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

7.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

7.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer frem til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer frem til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelsene og muligheter.

Sist oppdatert på årsmøtet 04.mai 2022.

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØSTRE HAGEBY

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1571>

#### 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 (firmar) 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 gjeves innen avstemningen lukkes.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollivtner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Røykeforbud Svalgang
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØSTRE HAGEBY



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1571

SAMEIET ØSTRE HAGEBY

2 av 19

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000kr

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000kr

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

Sak 6

### Røykeforbud Svalgang

Forslag fremmet av:  
Steffen Thorkildsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forbud mot røyking på svalgang. Det bor folk med astma i bygget som nesten daglig må gå forbi folk som røyker og igjennom sigarettrøyk å komme til sin leilighet. Sigarett røyk tar seg også inn på soverom

4 av 19

3 av 19

## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 – Sameiet Østre Hageby

Styret har i løpet av 2025 og starten av 2026 arbeidet med både drift, økonomi, vedlikehold og sikkerhet i sameiet. Hovedmålet har vært å sikre en forsvarlig økonomi og ivareta bygningsmassen og fellesområdene på en god måte. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med.

Styrets sammensetning

Etter årsmøtet i 2025 fikk styret følgende sammensetning

- Styreleder: Marius Lundegaard
- Styremedlem: Christoffer Almås Sørbøy
- Styremedlem: Steffen Thorkildsen

Gro Jungland gikk ut av styret etter flere år med styrearbeid. Styret takker henne for innsatsen hun har lagt ned for sameiet.

Økonomi

Styret har hatt særlig fokus på sameiets økonomi i løpet av året.

Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på **-284 218 kr**, som ble foreslått overført mot egenkapitalen.

Sameiet hadde 242 755 kr i disponible midler ved årsskiftet.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 gjennomgikk styret kostnadsbildet sammen med forretningsfører. På bakgrunn av akte vedlikeholdsbehov og generelle kostnadsøkninger ble det vedtatt å:

- Øke felleskostnadene med 12,5 % fra 2026
- Budsjettere med ca. 10 000 kr per boenhet til løpende vedlikehold

Dette er gjort for å sikre en mer bærekraftig økonomi og unngå ytterligere reduksjon i sameiets disponible midler. Bygningsmassen har blitt over 10 år og styret forventer økte vedlikeholdskostnader de neste årene.

Styret har også innført rutiner for bedre oppfølging av økonomien, blant annet ved å bestille økonomiske rapporter to ganger i året.

Ventilasjonsrens

Styret har i løpet av 2025 gjennomført rens av ventilasjonsanlegget (hvert 5. år) i bygget for å sikre god luftkvalitet og forebygge fremtidige problemer.

Svalgang og avløp

Det er gjennomført kontroll og rens av sluk på svalgangen for å sikre god avrenning og unngå vannproblemer. Dette skal gjøres ved jevne mellomrom.

Utelysning

Styret har kjøpt inn og byttet lyspærer til utelyktene for å sikre bedre belysning i fellesområdene.

Heis

Sameiet fortsetter serviceavtalen med heisleverandør for løypålagt kontroll og oppfølging.

Sikkerhet og HMS

6 av 19

## Vedlegg

Forslag til vedtak

Roeking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret mener det er fornuftig at Steffen Thorkildsen overtar som styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Thorkildsen

Har et år med erfaring fra styrearbeid. Lettere for et nytt styremedlem å ikke gå rett inn i rollen som

Styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Sørbøy
- Ingrid Nesbo Isene

5 av 19

Vedlegg 1

8 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID: 082211555737168276

## Vedlegg

7 av 19

Styret har også hatt fokus på sikkerhet i bygget.

- Christoffer Almås Sørbøy er utpekt som HMS-ansvarlig for sameiet.
- Det er blitt gjort tiltak for å sikre at rømningsveier holdes frie, etter at det ble oppdaget lagring av gjenstander ved nedgang. Rømningsveiene skal under ingen omstendigheter blokkeres.
- Styret har også vedtatt å kjøpe inn tydeligere skiltning for å markere rømningsveier.

Avklaringer rundt vedlikeholdsansvar

Styret har behandlet flere saker hvor ansvarsforhold mellom sameiet og den enkelte seksjonseier er avklart:

- Justering og vedlikehold av ytterdører: anses som beboers ansvar når det gjelder vanlig justering og forebyggende vedlikehold. Dører og hengsler bør strammes og smøres jevnlig.
- Ringeklokker: beboers ansvar, mens problemer knyttet til porttelefonanlegget håndteres av sameiet.

Styret vil fremover arbeide mer med å informere om vedlikeholdsansvar for den enkelte boenhet.

Fellessområder og uteareal

Styret har vurdert kostnader knyttet til uteområdene.

For å redusere utgifter ble det vedtatt å kutte gartneritjenesten fra neste sesong som et prøveprosjekt. Tanken er at hver enkelt beboer i større grad tar ansvar for vedlikehold av hekk og nærrområde rundt egen enhet. Det er i alles interesse at hager og omgivelser ser steilt ut. Ta ansvar.

Andre saker

Styret har også behandlet enkelte enkelsaker i løpet av året:

- Forespørsel om installasjon av katteluke ble avslått på grunn av mulige fasadeendringer og forsikringsmessige forhold.

Styrearbeid i 2026

I starten av 2026 har styret startet planleggingen av nytt årsmøte og videre drift.

Det er blant annet:

- Planlagt heidigitalt årsmøte
- Informert om behovet for nye styremedlemmer og ny styreleder.

Styret vil takke beboerne for samarbeidet gjennom året og oppfordrer alle til å bidra til å holde sameiet ryddig, trygt og godt vedlikeholdt.

Med vennlig hilsen

Styret i Østre Hageby - Blokk

## SAMEIET ØSTRE HAGEBY

ORG.NR. 915236448, KLIENTNR. 1571

### RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 596	995 580	1 043 000
Andre inntekter	3	1 210	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 043 806</b>	<b>995 580</b>	<b>1 043 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-7 473	-7 050	-7 473
Styreonorar	5	-53 000	-50 000	-53 000
Revisjonsonorar	6	-8 250	-10 500	-12 360
Forretningsføreronorar		-54 755	-52 650	-58 520
Konsulentonorar		0	-83 682	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-149 950	-642 189	-288 000
Forsikringer		-162 380	-150 940	-181 000
Kostnader sameie	11	-407 541	-152 669	-312 000
Energiforring		0	0	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 896	-142 896	-142 896
Andre driftskostnader	8	-4 180	-3 397	-44 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-990 424</b>	<b>-1 295 983</b>	<b>-1 170 946</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>53 382</b>	<b>-300 403</b>	<b>-127 946</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9	6 836	16 228	0
Finanskostnader		0	-43	0
<b>RES. FINANSINNT./KOSTNADER</b>		<b>6 836</b>	<b>16 185</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>60 218</b>	<b>-284 218</b>	<b>-127 946</b>
Overføringer:				
Fra opplynt egenkapital:		0	-284 218	0
Til opplynt egenkapital:		60 218	0	0

**NOTE 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntekstføres etter opplysningsprinsippet.

**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 etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.  
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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2**

<b>INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	
Fellekostnader fellessameiet	312 000
Fellekostnader	587 700
Inntennt	93 288
Kabel-tv	49 608
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 042 596</b>

**NOTE 3**

<b>ANDRE INNTEKTER</b>	
Korreksjon iærværme- og bilbilavregning 2023	1 210
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 210</b>

**NOTE 4**

<b>PERSONALKOSTNADER</b>	
Arbeidsgevavgift	-7 473
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 473</b>

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

**NOTE 5**

Vedlegg 1

10 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf  
Document ID: 9822115557571688276

Vedlegg 1

9 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf  
Document ID: 9822115557571688276

**SAMEIET ØSTRE HAGEBY**  
**ORG.NR. 915236448, KLIENTNR. 1571**

**BALANSE**

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	373 865	467 677
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>373 865</b>	<b>467 677</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser fellekostnader/kundefordringer		683	8 091
Driftskonto OBOS-banken		301 725	144 039
Sparekonto OBOS-banken		115 652	111 754
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 061</b>	<b>263 884</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>791 725</b>	<b>731 561</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Oppløst egenkapital		770 651	710 433
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>770 651</b>	<b>710 433</b>

**GJELD**

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte fellekostnader		12 657	6 716
Leverandørgjeld		8 417	13 203
Energilavregning	10	0	1 210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 074</b>	<b>21 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>791 725</b>	<b>731 561</b>

Pantstillelse

Garantiansvar

11

154 152

208 288

Stavanger, 04.03.2026

Styret i Sameiet Østre Hageby

Marius Lundegaard /s/

Christoffer Almås Sørehøy /s/

Steffen Thorkildsen /s/

Vedlegg 1

12 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf  
Document ID: 9822115557571688276

Vedlegg 1

11 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf  
Document ID: 9822115557571688276

[SNAVN]

2

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 296 676,-

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

### Felleskostnader

Budsjettet dekker grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlegg 1

14. av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Vedlegg 1

13 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorsforening.no/revisjonsberetning>.

Oslø, 23. mars 2026  
Till Norge AS

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

T

## Vedlegg

### 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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 396 987,-.

Till årsmøtet i Sameiet Østre Hageby

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter 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 etter revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers kan inneholde vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så hørsende.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utlånede feil, og å gi 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 for MKE, alltid vil oppdække vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utlånede feil. Feilinformasjon er å onse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

Vedlegg 1

16 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Vedlegg 1

15 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

## Vedlegg

<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b>          Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For  <input type="checkbox"/> Mot</p> <p><b>Sak 5 Fastsattelse av honorarer</b>          Styrets godtgjørelse settes til 53000kr</p> <p><input type="checkbox"/> For  <input type="checkbox"/> Mot</p> <p><b>Sak 6 Røykeforbud Svalgang</b>          Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.</p> <p><input type="checkbox"/> For  <input type="checkbox"/> Mot</p> <p><b>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</b>          Styreleder (kun 1 skal velges)  <input type="checkbox"/> Steffen Thorildsen          Styremedlem (kun 2 skal velges)  <input type="checkbox"/> Christoffer Sørbø  <input type="checkbox"/> Ingrid Nesbø Isene</p>
---

18 av 19

## REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager.

Siste dato for avstemning er 27.04.26

Seleksjonsnummer: 1571 Seleksjonsnavn: SAMEIET ØSTRE HAGEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_  
 Signatur: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b>          Marius Lundegaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For  <input type="checkbox"/> Mot</p> <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b>          Gro Tungland og Victoria Gabarro er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For  <input type="checkbox"/> Mot</p> <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b>          Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For  <input type="checkbox"/> Mot</p>
---

17 av 19



Standardveien 1  
 Postboks 393 Alnabru  
 0614, Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
 E-post: oi@obos.no  
 www.obos.no

**OBOS Follo**  
 Haugenveien 13  
 1423 SKI

**OBOS Østfold**  
 Storgata 5  
 1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
 Laberggt 22  
 4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
 Inger Bang Lunds vei 4  
 5069 Bergen

**OBOS Vestfold**  
 Storgaten 20  
 3126 Tønsberg

**OBOS Inlandet**  
 Vangsveien 143  
 2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
 Ystnesgata 6B  
 6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
 Rønneimvegen 9  
 7044 Trondheim

### Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Organisasjonsnummer: 915236448  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 11. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

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:  
Marius Lundegaard (styreleder) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to elere til å signere protokollen.

✓ Forslag til vedtak:

Steffen Thorildsen og Victoria Gabarro er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Fiertallskrav: 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: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår å trekke fra årets resultat på egenkapital

✓ Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat trekkes fra på egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000

✓ Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Valg av tillitsvalgte

Gro Tungland trekker seg ut av styret etter mangs år og vi trenger derfor en arvtaker. Takk for god innsats, Gro!

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Steffen Thorildsen (15 stemmer)

Følgende stitte til valg:

Steffen Thorildsen

Møteleder:	Protokollvitne	Protokollvitne
Marius Lundegaard /s/	Steffen Thorildsen /s/	Victoria Gabarro /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt for periode
Styreleder	Marius Lundegaard	2024 - 2026
Styremedlem	Christoffer A. Sørhøy	2024 - 2026
Styremedlem	Steffen Thorildsen	2025 - 2027

Styret vil konstatere seg på neste styremøte 5.422692

Signert/MML/PST/PKG/

Transaksjon 08222115975422692



Signert/MML/PST/PKG/

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØSTRE HAGEBY

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1571>

#### 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 (firmenø) 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 gøres innen avstemningen lukkes.

#### Saker til behandling

- Valg av møteleder
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Fastsettelse av honorarer
- Røyskeforbud Sjølgang
- Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØSTRE HAGEBY



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1571  
SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

**Fastsattelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 53000kr

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 53000kr

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

Sak 6

**Røykeforbud Svalgang**

Forslag fremmet av:  
Steffen Thorkildsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forbud mot røyking på svalgang. Det bor folk med astma i bygget som nesten daglig må gå forbi folk som røyker og igjennom sigarettøyk å komme til sin leilighet. Sigarettøyk tar seg også inn på soverom

4 av 19

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 Marius Lundegaard som møteleder

**Forslag til vedtak**

Marius Lundegaard er valgt.

Sak 2

**Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Gro Tungland og Victoria Gabarro

**Forslag til vedtak**

Gro Tungland og Victoria Gabarro 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

3 av 19

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

**Fastsattelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 53000kr

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 53000kr

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

Sak 6

**Røykeforbud Svalgang**

Forslag fremmet av:  
Steffen Thorkildsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forbud mot røyking på svalgang. Det bor folk med astma i bygget som nesten daglig må gå forbi folk som røyker og igjennom sigarettøyk å komme til sin leilighet. Sigarettøyk tar seg også inn på soverom

4 av 19

6 av 19

**Styrets årsrapport**

Styrets arbeid 2025 – Sameiet Østre Hageby

Styret har i løpet av 2025 og starten av 2026 arbeidet med både drift, økonomi, vedlikehold og sikkerhet i sameiet. Hovedmålet har vært å sikre en forsvarlig økonomi og ivareta bygningsmassen og fellesområdene på en god måte. Nedentil følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med.

**Styrets sammensetning**

Etter årsmøtet i 2025 fikk styret følgende sammensetning

- **Styreleder:** Marius Lundegaard
- **Styremedlem:** Christoffer Alnås Sørhey
- **Styremedlem:** Steffen Thorkildsen

Gro Tungland gikk ut av styret etter flere år med styrearbeid. Styret takker henne for innsatsen hun har lagt ned for sameiet.

**Økonomi**

Styret har hatt særlig fokus på sameiets økonomi i løpet av året.

Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på **-284 218 kr.** som ble foreslått overført mot egenkapitalen. Sameiet hadde 242 755 kr i disponible midler ved årsskiftet.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 gjennomgikk styret kostnadsbildet sammen med forretningsfører. På bakgrunn av økte vedlikeholdsbehov og generelle kostnadsøkninger ble det vedtatt å:

- Øke felleskostnadene med 12,5 % fra 2026
- Budsjettere med ca. 10 000 kr per boenhet til løpende vedlikehold

Dette er gjort for å sikre en mer bærekraftig økonomi og unngå ytterligere reduksjon i sameiets disponible midler. Bygningsmassen har blitt over 10 år og styret forventer økte vedlikeholdskostnader de neste årene. Styret har også innført rutiner for bedre oppfølging av økonomien, blant annet ved å bestille økonomiske rapporter to ganger i året.

**Ventilasjonsrens**

Styret har i løpet av 2025 gjennomført rens av ventilasjonsanlegget (hvert 5. år) i bygget for å sikre god luftkvalitet og forebygge fremtidige problemer.

**Svalgang og avløp**

Det er gjennomført kontroll og rens av sluk på svalgangen for å sikre god avrenning og unngå vannproblemer. Dette skal gjøres ved jevne mellomrom.

**Utbeholdning**

Styret har kjøpt inn og byttet lyspærer til utelyktene for å sikre bedre belysning i fellesområdene.

**Heis**

Sameiet fortsetter serviceavtalen med heisleverandør for løypålagt kontroll og oppfølging.

**Sikkerhet og HMS****Forslag til vedtak**

Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte****Innstilling**

Styret mener det er fornuftig at Steffen Thorkildsen overtar som styreleder

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Thorkildsen

Har et år med erfaring fra styrearbeid. Lettere for et nytt styremedlem å ikke gå rett inn i rollen som Styreleder.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Sørhey
- Ingrid Nesbo Isene

**SAMEIET ØSTRE HAGEBY**  
**ORG.NR. 915236448, KLIENTNR. 1571**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjtt 2025	Budsjtt 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 596	995 580	1 043 000	1 116 058
Andre inntekter	3	1 210	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 043 806</b>	<b>995 580</b>	<b>1 043 000</b>	<b>1 116 058</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 050	-7 050	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-50 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-10 500	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-54 755	-52 650	-56 000	-58 520
Konsulenthonorar		0	-83 682	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-149 950	-642 189	-288 000	-296 676
Forsikringer		-162 380	-150 940	-181 000	-202 720
Kostnader sameie	11	-407 541	-152 669	-312 000	-312 000
Energiforbr. / tryk		0	0	-60 000	0
TV-anlegg/bredband		-142 896	-142 896	-142 896	-142 896
Andre driftskostnader	8	-4 180	-3 397	-44 000	-3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-990 424</b>	<b>-1 295 983</b>	<b>-1 170 946</b>	<b>-1 093 645</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>53 382</b>	<b>-300 403</b>	<b>-127 946</b>	<b>22 413</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	6 836	16 228	0	0
Finanskostnader		0	-43	0	0
<b>RES. FINANSINNT./KOSTNADER</b>		<b>6 836</b>	<b>16 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>60 218</b>	<b>-284 218</b>	<b>-127 946</b>	<b>22 413</b>

Overføringer:					
Fra opplyent egenkapital:		0	-284 218		
Til opplyent egenkapital:		60 218	0		

Styret har også hatt fokus på sikkerhet i bygget.

- Christoffer Almås Sørhøy er utpekt som **HMS**-ansvarlig for sameiet.
- Det er blitt gjort tiltak for å sikre at **rømningsveier** holdes frie, etter at det ble oppdaget lagring av gjenstander ved nedgang. Rømningsveiene skal under ingen omstendigheter blokkeres.
- Styret har også vedtatt å kjøpe inn tydeligere skiltning for å markere rømningsveier.

Avklaringer rundt vedlikeholdsansvar

Styret har behandlet flere saker hvor ansvarsforhold mellom sameiet og den enkelte seksjonseier er avklart:

- **Justering og vedlikehold av ytterdører:** anses som beboers ansvar når det gjelder vanlig justering og forebyggende vedlikehold. Dører og hengsler bør strammes og smøres jevnlig.
- **Ringelokker** er beboers ansvar, mens problemer knyttet til **porttelefonlegget** håndteres av sameiet.

Styret vil fremover arbeide mer med å informere om vedlikeholdsansvar for den enkelte boenhet.

Fellessområder og utareal

Styret har vurdert kostnader knyttet til uteområdene.

For å redusere utgifter, ble det vedtatt å kutte gartneritjenesten fra neste sesong som et prøveprosjekt. Tanken er at hver enkelt beboer i større grad tar ansvar for vedlikehold av hekk og nærområde rundt egen enhet. Det er i alles interesse at hager og omgivelser ser steilt ut. Ta ansvar.

Andre saker

Styret har også behandlet enkelte enkeltsaker i løpet av året:

- Forespørsel om installasjon av **katteluke** ble avslått på grunn av mulige fasaedeendringer og forsikringsmessige forhold.

Styrearbeid i 2026

I starten av 2026 har styret startet planleggingen av nytt årsmøte og videre drift.

Det er blant annet:

- Planlagt **heldags** årsmøte
- Informert om behovet for **nye styremedlemmer og ny styreleder**.

Styret vil takke beboerne for samarbeidet gjennom året og oppfordrer alle til å bidra til å holde sameiet ryddig, trygt og godt vedlikeholdt.

Med vennlig hilsen

Styret i Østre Hageby - Blokk

Vedlegg 1

8 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID: 982211555751688276

7 av 19

**SAMEIET ØSTRE HAGEBY**  
**ORG.NR. 915236448, KLIENTNR. 1571**

**BALANSE**

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	373 865	467 677
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>373 865</b>	<b>467 677</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		683	8 091
Driftskonto OBOS-banken		301 725	144 039
Sparekonto OBOS-banken		115 652	111 754
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 061</b>	<b>263 884</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>791 725</b>	<b>731 561</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opplyent egenkapital		770 651	710 433
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>770 651</b>	<b>710 433</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddbetalte felleskostnader		12 657	6 716
Leverandørgjeld		8 417	13 203
Energiregning	10	0	1 210
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 074</b>	<b>21 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>791 725</b>	<b>731 561</b>
Partstillelse		0	0
Garantiansvar	11	154 152	208 288

Stavanger, 04.03.2026

Styret i Sameiet Østre Hageby

Marius Lundegaard /s/

Christoffer Almås Sørhøy /s/

Steffen Thorkildsen /s/

Vedlegg 1

10 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID: 982211555751688276

Vedlegg 1

9 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID: 982211555751688276



**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 26 / 66 deler av Sammei Østre Hageby Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Østre Hageby Felles. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Østre Hageby Felles og utgjør kr 154 152.

Selskapets andel i SE Østre Hageby Felles vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Østre Hageby Felles er innført i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.

<b>STYREHONORAR</b>	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-53 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-53 000</b>

<b>NOTE 6</b>	
<b>REVISJONSHONORAR</b>	
Revisjon	-8 250
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 250</b>

<b>NOTE 7</b>	
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	
Drift/vedlikehold bygninger	-4 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 301
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 620
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-149 950</b>

<b>NOTE 8</b>	
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	
Lyspærer og sikringer	-904
Andre driftskostnader	-660
Bank- og kortgebyr	-2 614
Øreavrunding	-2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 180</b>

<b>NOTE 9</b>	
<b>FINANSINNTEKTER</b>	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	614
Andre renteinntekter	1 679
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 836</b>

<b>NOTE 10</b>	
<b>ENERGIAVREGNING</b>	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-13 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-13 000</b>

<b>KOSTNADER</b>	
Strøm	13 000
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>13 000</b>

Uoppgjorte avregninger mot eiere	13 699
Uoppgjorte avregninger mot SE Østre Hageby Felles	-13 699

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>0</b>
----------------------------	----------

**NOTE 11**

Vedlegg 1

12 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID:992211557571688276

Vedlegg 1

11 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Document ID:992211557571688276

2

[SNAVN]

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 296 676,-

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

**Resultat**

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

**Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 396 987,-.

Vedlegg 1

14 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Vedlegg 1

13 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisjonsforingen.no/revisjonsberetning>.

Oslo, 23. mars 2026  
Till Norge AS

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

T

Til årsmøtet i Sameiet Østre Hageby

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter 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 informasjon vi har oppnådd oss ved revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers kan være av betydning feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så hørsende.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsktede feil, og å øve 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 for MIKE, alltid vil oppdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsktede feil. Feilinformasjon er å onse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

Vedlegg 1

16 av 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf 2 / 2

Till Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0391 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 932 MVA, www.zell Norge.no

15. juli 19

1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforbedlings

<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 53000kr</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Røykeforbud Svalgang</b></p> <p>Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Steffen Thorildsen</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Christoffer Sørbø</p> <p><input type="checkbox"/> Ingrid Nesbø Isene</p>

18 av 19

17 av 19



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614, Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: oi@obos.no  
www.obos.no

**OBOS Folio**  
Haugenveien 13  
1423 SKI

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Løbergt. 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5069 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsveien 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Rønneimsvegen 9  
7044 Trondheim

Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 53000kr

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 53000kr

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til 53000kr



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Røykeforbud Svalgang

Fremmet av: Steffen Thorkildsen

Forbud mot røyking på svalgang. Det bor folk med astma i bygget som nesten daglig må gå forbi folk som røyker og igjennom sigarettrøyk å komme til sin leilighet. Sigarettrøyk tar seg også inn på soverom

**Forslag til vedtak:**

Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 7. Valg av tillitsvalgte

#### Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Organisasjonsnummer: 915236448

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 27. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

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 Marius Lundegaard som møteleder

**Forslag til vedtak:**

Marius Lundegaard er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Gro Tungland og Victoria Gabarro

**Forslag til vedtak:**

Gro Tungland og Victoria Gabarro er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Innstilling  
Styret mener det er fornuftig at Steffen Thorkildsen overtar som styreleder

**Styreleder (2 år)**  
Følgende ble valgt:  
Steffen Thorkildsen (11 stemmer)

Følgende stitte til valg:  
Steffen Thorkildsen

**Styremedlem (2 år)**  
Følgende ble valgt:  
Ingrid Nesbø Isene (10 stemmer)  
Christoffer Sørbø (11 stemmer)

Følgende stitte til valg:  
Ingrid Nesbø Isene  
Christoffer Sørbø



14/20446

### ERKLÆRING OM RETT TIL BRUK

Undertegnede, som innehar generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr. 54 bnr. 1107 i Stavanger kommune, erklærer herved at følgende heftelse skal tinglyses på gnr. 54 bnr. 1107 i Stavanger kommune:

- arealet som ikke er bebygget på bakkeplan, og som ligger under en bebygget tredjeetasje (i et mellombygg), skal til enhver tid holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten. Det aktuelle arealet er skravert med sorte strek på vedlegg 1 til denne erklæringen.

Stavanger kommune, org.nr.  
964 965 226  
v/fullmektig Jarbjørg Grøtte,  
p.nr. [redacted]

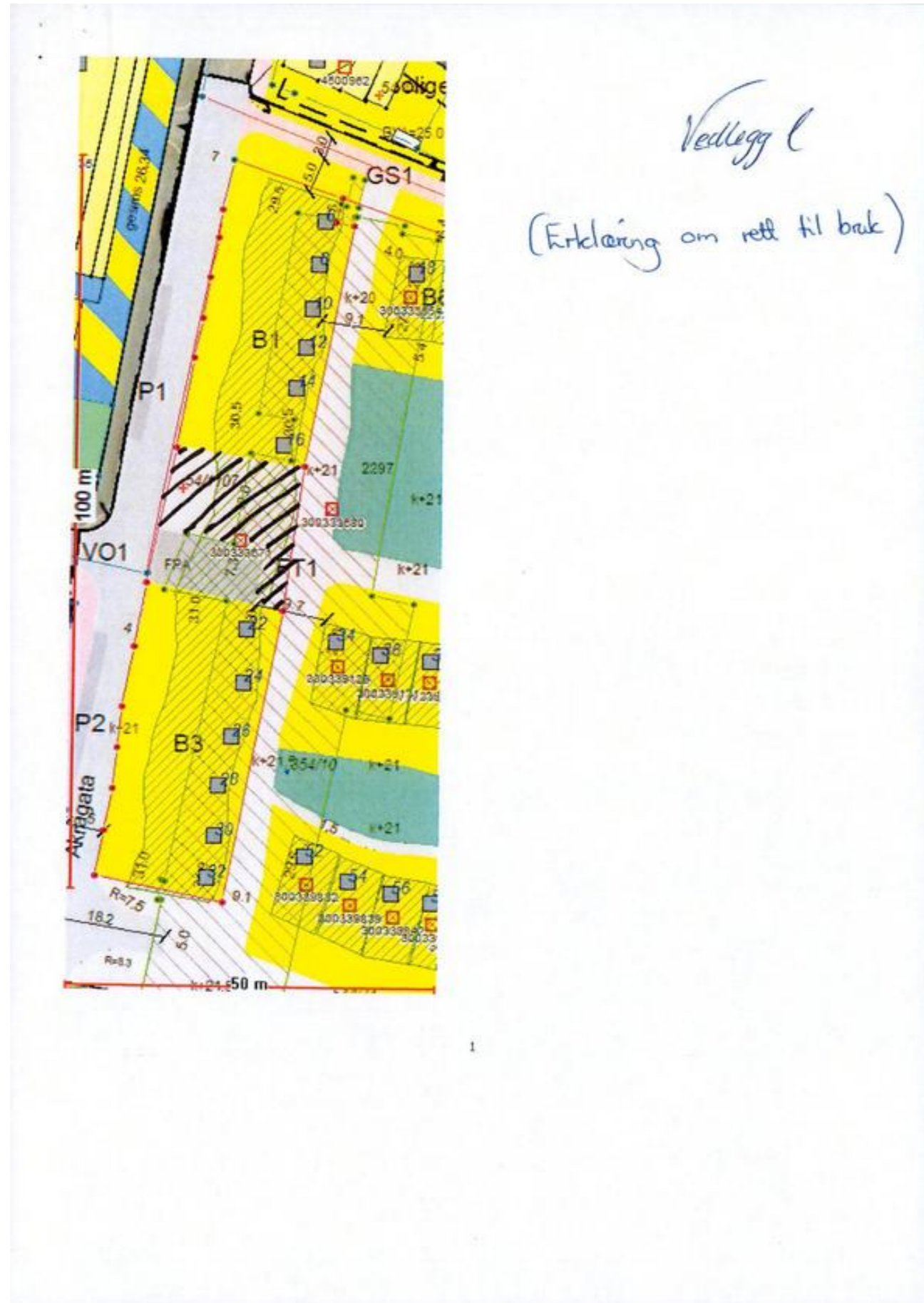
Signatur:

Jarbjørg Grøtte

Dato: 9. desember 2014



354673.1




**ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ  
GNR 354 BNR 10 I STAVANGER KOMMUNE**


Undertegnede, som har generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at eierseksjonene;

- gnr 54 bnr 1107 snr 2-26;
- hver skal ha en bruksrett til 1 stk parkeringsplass og bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen vedlagt som vedlegg 1.
- Videre skal gnr 51 bnr 1107 snr 1 ha bruksrett til en stk. bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegning vedlagt som vedlegg 1.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune.

-----  
Stavanger, 22. desember 2014

Signatur: 

Navn: Jarbjørg Grotte, p nr 160769 



\*Bruksrett gjelder gnr. 54, bnr. 1107, snr 1  
i telefon samtale og vedlagt bekreftelse  
på mail fra Jarbjørg Grotte.





**Kristine Belsby Bjertnæs**

**Fra:** Jarbjørg Grøtte / Schjødt <jarbjoerg.groette@schjodt.no>  
**Sendt:** 2. januar 2015 11:58  
**Til:** Kristine Belsby Bjertnæs  
**Emne:** Vedr skrivefeil i erklæring om parkeringsrettigheter som skal tinglyses på gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune

Hei, jeg bekrefter at det har sneket seg inn en skrivefeil i erklæring om bruksrettigheter som skal tinglyses på gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune, signert av undertegnede 22. desember 2014.

I setningen:

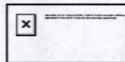
*"Videre skal gnr 51 bnr 1107 snr 1 ha bruksrett til en stk. bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegning vedlagt som vedlegg 1"*

er det oppgitt feil gnr. Korrekt gnr skal være gnr 54 (eiendommen gnr 51 bnr 1107 finnes ikke).

Flott om dere kan rette feilen ved påtegning direkte på erklæringen.

Jarbjørg Grøtte  
Partner / advokat

Ansvarlig advokat: Jarbjørg Grøtte



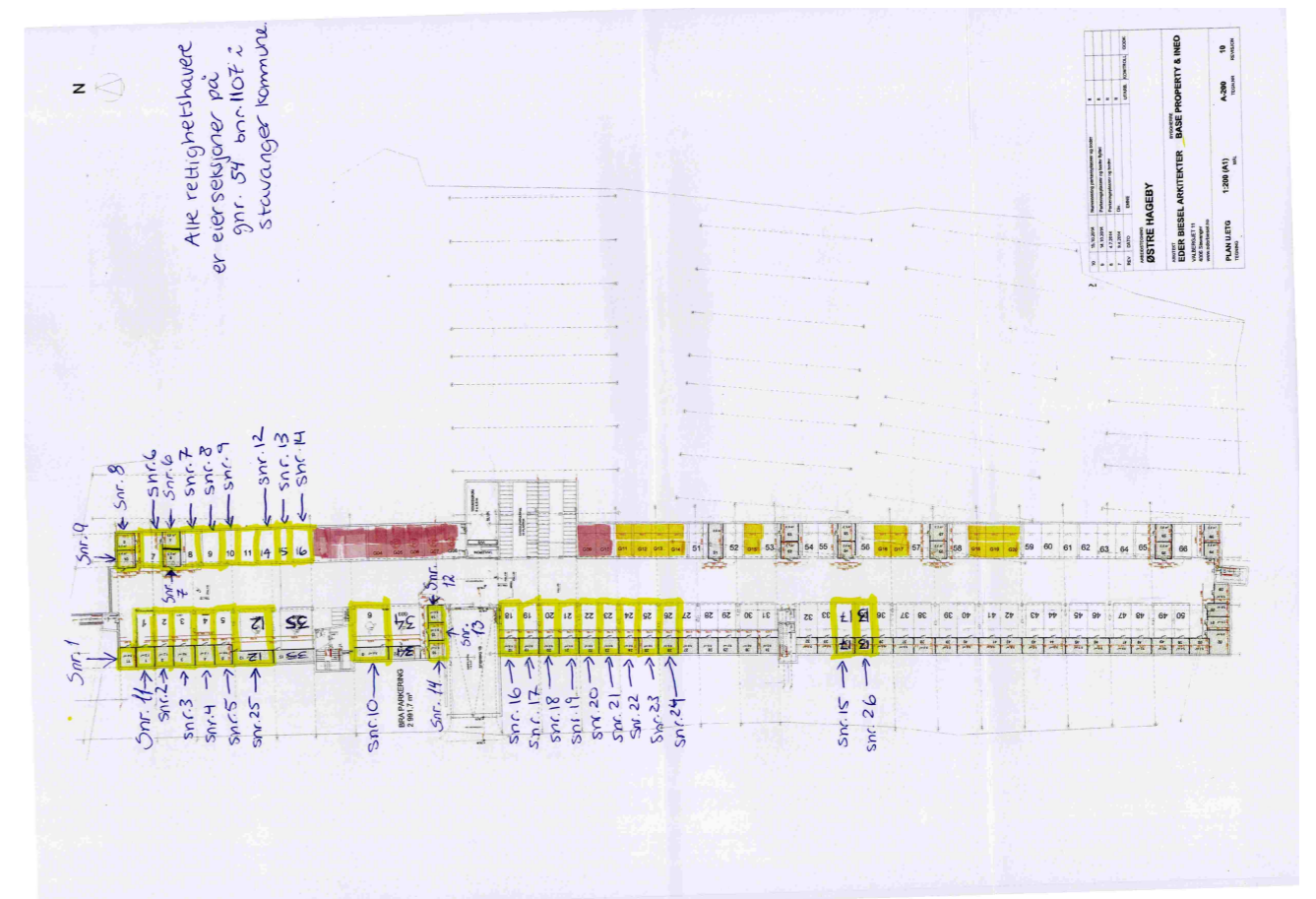
**SCHJØDT**

Advokatfirmaet Schjødt AS, Kongsgårdbakken 3, Postboks 440, 4002 Stavanger, Norge  
t: +47 22 01 88 00 d: +47 51 91 88 11 m: +47 906 15 742 f: +47 51 91 88 01  
j.g@schjodt.no vcard www.schjodt.no Org.nr.: 996 918 122

**M&A Law Firm of the Year - Financial Times & Mergermarket**

Denne meddelelsen kan inneholde informasjon som er konfidensiell og/eller underlagt lovbestemt taushetsplikt, og er kun ment for den tiltenkte adressat. Dersom De ikke er den tiltenkte mottaker, vennligst kontakt avsender pr e-post umiddelbart, og slett denne e-posten med vedlegg.

[Side #]





Attestert kopi av dok.nr. 2014/1102698/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 11:21


Side 1 av 6

## ERKLÆRING OM RETT TIL BRUK

Undertegnede, som innehar generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr. 54 bnr. 1107 i Stavanger kommune, erklærer herved at følgende heftelse skal tinglyses på gnr. 54 bnr. 1107 i Stavanger kommune:

- arealet som ikke er bebygget på bakkeplan, og som ligger under en bebygget tredjeetasje (i et mellombygg), skal til enhver tid holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten. Det aktuelle arealet er skravert med sorte strek på vedlegg 1 til denne erklæringen.

Stavanger kommune, org.nr.  
964 965 226  
v/fullmektig Jarbjørg Grøtte,  
p.nr 160769

Signatur:   
Navn: Jarbjørg Grøtte  
Dato: 9. desember 2014



Doknr. 1102698 Tinglyst: 15.12.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3846713\_1



Attestert kopi av dok.nr. 2014/1102698/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-20 11:21

Side 3 av 6



1





Attestert kopi av dok.nr. 2014/1102839/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 14:51

Side 6 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2014/1102839/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 14:51

**8. Strykt samtykke mv. ved reaksjonering<sup>1)</sup>**

Strykt samtykke til reaksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12, andre ledd)  
 Strykt samtykke til reaksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12, andre ledd)  
 Strykt erklæring at sammeleiet har samtykket til reaksjonering i stiller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_

---

**9. Kommunens tilretteleggelse til reaksjonering/veiesjenering**

Befring er foresatt  
 Målebrevkart for tilleggsutleier er utarbeidet og vedlagt<sup>2)</sup>  
 Tilråden er innstilt nedfor  
 Tilråden følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilretteleggelse til reaksjonering/veiesjenering er gitt for:

Gnr. 54 Bnr. 1107 Fnr. 1-26 Stavsanger kommune  
 Sted og dato 11.12.2014  
 Stempel og underskrift  
 May-lene Pissid

**Noter:**

- 1) Kommunen skal utarbeide tilretteleggelse og skal desuten sende beslutningen til tinglysting. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på trykksatt papir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for idee andre utføres bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B-boligsesjon. Nr-næringssesjon. SB-sammeseksjon bolig. SN-sammeseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver sesjon fastsettes en samarbeids med hele tall i alleier og navn.
- 6) Sett B desuten tilleggsarealer gjelder bygning. G desuten tilleggsarealer gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealer gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettshaver som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legatparienter eller eiere som ikke har opplysningsplikt og ikke har tinglyst, kan ikke tinglyses. Her tas bare med parienter som kommer i tillegg. § 25 tredje ledd. Parienter innstilt opplysningsplikt § 12 skal slyst i noen tilfeller samtykke til reaksjonering. I de tilfeller hvor samarbeids samtykke er nødvendig, innestår slyst for at samtykke er innmeldt. § 30.
- 8) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsplaner.

Dato \_\_\_\_\_ Parientens underskrift \_\_\_\_\_

SF-0217-1 Side 3 av 3



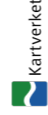
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1102839/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 14:51

Side 11 av 15

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107  
 Vedlegg 5 av 8

Romnr	Areale	Type
8A17	50,0 m²	Leilighet
8A18	50,0 m²	Leilighet
8A19	50,0 m²	Leilighet
8A20	50,0 m²	Leilighet
8A21	50,0 m²	Leilighet
8A22	50,0 m²	Leilighet
8A23	50,0 m²	Leilighet
8A24	50,0 m²	Leilighet
8A25	50,0 m²	Leilighet
8A26	50,0 m²	Leilighet
8A27	50,0 m²	Leilighet
8A28	50,0 m²	Leilighet
8A29	50,0 m²	Leilighet
8A30	50,0 m²	Leilighet
8A31	50,0 m²	Leilighet
8A32	50,0 m²	Leilighet
8A33	50,0 m²	Leilighet
8A34	50,0 m²	Leilighet
8A35	50,0 m²	Leilighet
8A36	50,0 m²	Leilighet
8A37	50,0 m²	Leilighet
8A38	50,0 m²	Leilighet
8A39	50,0 m²	Leilighet
8A40	50,0 m²	Leilighet
8A41	50,0 m²	Leilighet
8A42	50,0 m²	Leilighet
8A43	50,0 m²	Leilighet
8A44	50,0 m²	Leilighet
8A45	50,0 m²	Leilighet
8A46	50,0 m²	Leilighet
8A47	50,0 m²	Leilighet
8A48	50,0 m²	Leilighet
8A49	50,0 m²	Leilighet
8A50	50,0 m²	Leilighet
8A51	50,0 m²	Leilighet
8A52	50,0 m²	Leilighet
8A53	50,0 m²	Leilighet
8A54	50,0 m²	Leilighet
8A55	50,0 m²	Leilighet
8A56	50,0 m²	Leilighet
8A57	50,0 m²	Leilighet
8A58	50,0 m²	Leilighet
8A59	50,0 m²	Leilighet
8A60	50,0 m²	Leilighet
8A61	50,0 m²	Leilighet
8A62	50,0 m²	Leilighet
8A63	50,0 m²	Leilighet
8A64	50,0 m²	Leilighet
8A65	50,0 m²	Leilighet
8A66	50,0 m²	Leilighet
8A67	50,0 m²	Leilighet
8A68	50,0 m²	Leilighet
8A69	50,0 m²	Leilighet
8A70	50,0 m²	Leilighet
8A71	50,0 m²	Leilighet
8A72	50,0 m²	Leilighet
8A73	50,0 m²	Leilighet
8A74	50,0 m²	Leilighet
8A75	50,0 m²	Leilighet
8A76	50,0 m²	Leilighet
8A77	50,0 m²	Leilighet
8A78	50,0 m²	Leilighet
8A79	50,0 m²	Leilighet
8A80	50,0 m²	Leilighet
8A81	50,0 m²	Leilighet
8A82	50,0 m²	Leilighet
8A83	50,0 m²	Leilighet
8A84	50,0 m²	Leilighet
8A85	50,0 m²	Leilighet
8A86	50,0 m²	Leilighet
8A87	50,0 m²	Leilighet
8A88	50,0 m²	Leilighet
8A89	50,0 m²	Leilighet
8A90	50,0 m²	Leilighet
8A91	50,0 m²	Leilighet
8A92	50,0 m²	Leilighet
8A93	50,0 m²	Leilighet
8A94	50,0 m²	Leilighet
8A95	50,0 m²	Leilighet
8A96	50,0 m²	Leilighet
8A97	50,0 m²	Leilighet
8A98	50,0 m²	Leilighet
8A99	50,0 m²	Leilighet
8A100	50,0 m²	Leilighet

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107  
 Vedlegg 5 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2014/1102839/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 14:51

Side 7 av 15

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107  
 Vedlegg 7 av 15

Side 4 av 15

**5. Egenerklæring**  
 Underskriftede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukseenheter som er ferdig utbygd eller

b)  seksjoneringen omfatter alle brukseenheter i eiendommen

c)  inndelingen i brukseenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte brukseenheter eller

d)  brukseenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

e)  det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningloven

f)  ingen brukseenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre brukseenheter i eiendommen, eller

g)  areal som skal leie samarbeids felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleiet til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

h)  hver brukseenhets hoveddel er en fast eiendel og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller rabatteiendom

i)  hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av brukseenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

j)  boligsesjonen er en fribolig, eller

k)  alle boligsjeoner inngår i en sammeseksjon bolig

l)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger mv.**  
 Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende stenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)  
 b) Planlegging over kjøper, alle etasjene og ut.  
 c) På tegningene er grensene for brukseenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
 d) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysting.)  
 e) Samtykke fra parntaver ved reaksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**  
 Sted og dato \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Strykt (§ 13) Erklæringstretret parnter  
 (Næringsseksjon treves samtykke til seksjonering)  
 Stavsanger 11.12.2014  
 Stavsanger kommune  
 Org nr. 944 965 226  
 V/ Gunnar Skjold  
 Torbjørn Skjold  
 P. nr. 11071107

Erklæringstretret parnter  
 Erklæringstretret parnter

SF-0217-1 Side 2 av 3



**Byggesak og byantikvar**

Eder Biesel arkitekter AS  
Valbergjet 11  
4006 STAVANGER

Dato: 04.12.2020  
Saksnummer: 16/01523-33  
Deres ref.: Wilhelm Eder

**Ferdigattest - Gnr/bnr 54/871 - Rosenvang - Østre hageby - 66  
familieboliger + parkeringskjeller - B5**

Byggestedsadresse	Åkragaten 6-108
Ansvarlig søker	Eder Biesel arkitekter AS
Tiltakshaver	Pilot 2297 AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 07.10.2019.

**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 14.06.2015, tillatelse til tiltak, datert 31.03.2016 og endring av tillatelse, datert 07.12.2016.

Søknad om ferdigattest angir at husrekken B10 (Gnr/bnr 54/1137, 54/1138, 54/1139, 54/1140, 54/1141, 54/1142) har levegger i strid med kvalitetsprogrammet og dermed i strid med reguleringsbestemmelsene for tiltaket. Byggesak velger, i henhold til pbl § 32-1 2. ledd, å avstå fra å forfølge ulovligheten.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 08.12.2014, 26.01.2015, 25.03.2015, 24.06.2015, 12.10.2015, 30.11.2015 og 14.01.2016.

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](mailto: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 byggesaken se vår nettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](http://stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90  
[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)  
[www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)  
Org.nr: 964965226

Med hilsen

Sven Norland  
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Trude Katrine Hermanrud  
saksbehandler

Kopi til:  
Pilot 2297 AS, Postboks 2444 Solli0201 OSLO

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Saksnummer: 16/01523-33 side 2 av 3

# 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 boligjakt 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

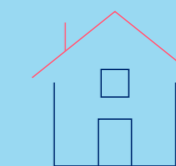
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### 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

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# 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:

Åkragata 24, 4015 STAVANGER. Gnr. 54, bnr. 1107, snr. 13 i Sameiet Østre Hageby, oppdragsnr.: 1220260080  
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefordret 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sola**

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no