

aktiv.



Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

**Lekker 2-roms brl. leilighet med fantastisk utsikt - Innglasset balkong med gode solforhold!**



Eiendomsmegler MNEF

## Geir Helgeland

**Mobil** 450 07 762  
**E-post** geir.helgeland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 521 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 220 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 390,-  
**Selger:** Ruben Grønnestad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 57/74 kvm  
**Tomtstr.:** 9680 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 148  
**Andelsnr.:** 393  
**Oppdragsnr.:** 1412250020

# Lækker 2-roms brl. leilighet med fantastisk utsikt - Innglasset balkong med gode solforhold!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Gulaksveien 2 for salg.

- Gjennomgående god standard.
- Lekkert flislagt bad fra 2023 som er innredet med dusjhjørne, baderomsseksjon, veggheint toalett og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.
- Tidløs kjøkkeninnredning med god skap- og benk plass. Integreert komfyr og oppvaskmaskin.
- Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.
- Herlig innglasset balkong på hele 16 kvm.
- Flott utsikt og meget gode solforhold.
- Mulighet for parkeringsplass til kr. 250,- pr. år.
- Nye vann- og avløpsrør i 2023-24.
- Attraktiv beliggenhet med kort avstand til alt av butikker, buss og turmuligheter.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	14
Tilstandsrapport .....	24
Egenerklæring .....	41
Nabolagsprofil .....	115
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123



Lys og trivelig stue med utgang til balkong.

Rommets utforming gjør at det er god plass til både sofagruppe og spisebord.





Lekker flislagt bad fra 2023.  
Praktisk baderomsseksjon med dobbel vask.  
Flott speil med belysning.

Tidløs kjøkkeninnredning med god skap- og  
benk plass.

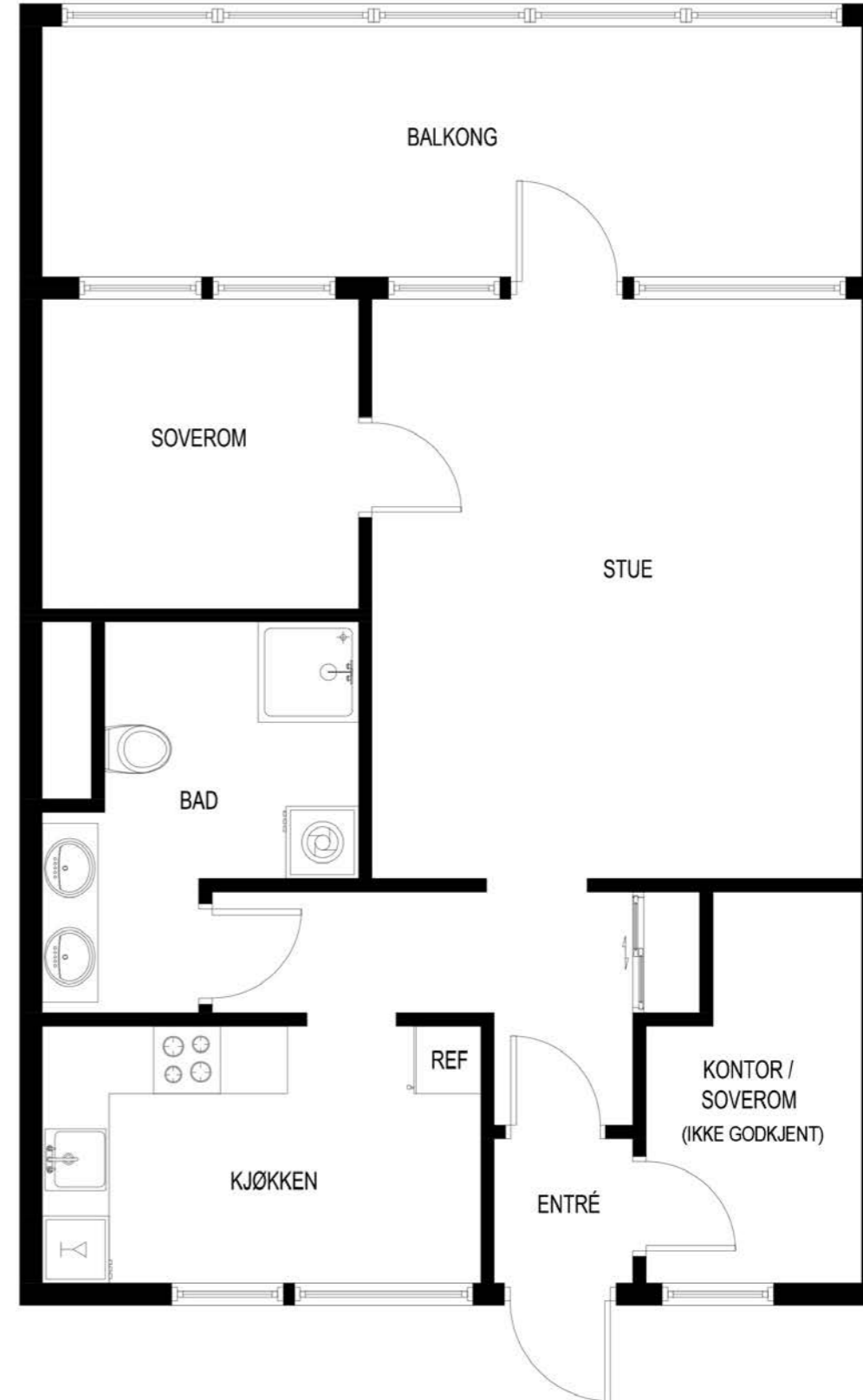


Romslig soverom med flott utsikt.  
Bod. Tidligere brukt som kontor/gjesterom  
(ikke godkjent).




Sør-vest vendt innglasset balkong med  
meget gode solforhold.  
Fantastisk utsikt!





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

**aktiv.**



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Bod.13. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entrè, bod, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-b: 16 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9680 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Gulaksveien 2 har en attraktiv beliggenhet med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Rett utenfor blokken finner du bussveien med hyppige bussforbindelser som tar deg raskt til Stavanger sentrum, Sandnes og Forus. I tillegg er det gangavstand til Mariero stasjon, som gir enkel tilgang til togforbindelser.

Dagligdagse behov dekkes lett i nærområdet, hvor du finner et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Obs, Coop Extra, Rema 1000 og Meny, samt Mester Grønn, Power, Obs Bygg og apotek. Området byr også på flere take-away-restauranter, frisørsalonger, hudpleiesalonger og ulike helsetjenester. Barnehager og skoler ligger i

umiddelbar nærhet, og Kilden kjøpesenter med over 60 butikker og servicetilbud er kun en kort spasertur unna.

For rekreasjon og fritidsaktiviteter finnes det gode turmuligheter i Vannassen og Sørmarka, mens Vaulen badeplass byr på strandliv og friluftsopplevelser. Det er også mulighet for å leie sauna på Hinna/Jåttåvågen. Treningsmuligheter er godt dekket med SATS, Crossfit, 24/7 Treningssenter og bowling. Området er også velegnet for sykkelturet, og borettslaget har nylig oppført en ny sykkelbod med låsbare ladeskap for elsykelbatterier.

Her får du en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet, gode servicetilbud og varierte rekreasjonsmuligheter ideelt for en enkel og komfortabel hverdag

### Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmebling.

### Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse og plattning:

Oppsummering: Balkong i betong, overflatebehandlet, ukjent hvilke materiale som er benyttet. Normal slitasje i overflater. Ved enkelte nivellering ble det registrert fall fra dør til sluker. Det registreres mindre utettheter i overgang mur/glassfelt, ingen umiddelbar behov for tiltak. Eier opplyser at det er ikke registrert andre teng til utettheter eller saltutslag. (Mur/rekkverk er målt til overkant 1,20m.)

Anbefalte tiltak: Foretatt tetting i overgang mur/glassfelt.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Ytterdører fra 2015, vinduer fra byggeåret. Noe slitasje i overflater og beslag, påregnelig normalt iht. alder. Merknader:

-Stedvis krakelering/avskalling i malte vinduer innvendig. Dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Enkelte vinduer kan med fordel smøres opp og justeres.

-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler. Anbefalte tiltak: Jevnlige overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Ift. alder er det påregnelig med utskiftninger, dette faller normalt sett på borettslagets ansvar. (Vinduer mellom 1965-1975 inneholder PCB og skal håndteres som spesialavfall.)

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør med varierende alder, hovedsaklig skiftet ved renovering av våtrom i 2024. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak: Nærmere kontroll/montering av sensor for vannstoppventil i fordeler skap for vann.

Elektrisk:

Oppsummering: Elektriske anlegget med varierende alder, iht. fremviste samsvarserklæringer har det blitt foretatt oppgraderinger av anlegget i 2012/2014/2015 og 2023. El-kontroll utført i 2021, mindre avvik registrert på bad/vaskerom. Deler av anlegg er av eldre dato. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

Telia.

### Parkering

Parkeringsplass på felles oppstillingsplass. Dette har en kostnad på kr. 250,- pr. år.

4 felles ladestasjoner for elbil montert av borettslaget. Kontakt styret for mer informasjon.

### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

### Polisenummer

89358747

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.



### Energikarakter

E

### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

### Formuesverdi primær

Kr 670 060

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 680 241

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

TV og internett fra Telia, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, forretningsførsel mm.

A-konto v.v./energi kr. 150,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6390

### Andel Fellesgjeld

Kr 521 000

### Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

### Andel fellesformue

Kr 44 600

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Kristianslyst 1 Borettslaget

### Organisasjonsnummer

954812944

### Andelsnummer

393

### Om borettslaget

Selskapslokale: Det er et selskapslokale i underetasjen til utleie for beboere. Kontakt styret for mer informasjon.

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

Avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. A-konto betales sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

I forbindelse med saksbehandling av en søknad om innglassing av balkong så har Stavanger kommune fatet interesse for hvordan rømning i blokken skal foregå. De reagerer på at de yterste leilighetene i hver etasje må rømme forbi andre leiligheter på svalgangen for å komme til trapp. De krever en utbedring av løsningen, slik at disse leilighetene kan rømme trygt via svalgangen. I tillegg opplyser de om at 45 av totalt 77 innglassede balkonger ikke er søkt om til kommunen, og at kun 1 av 77 har ferdigattest. Borettslaget jobber med å bedre rømingssikkerheten i blokken. Hentet fra ekstraordinær generalforsamling 03.02.25: "Enten må en del vinduer og dører bytes ut til å ha brannmotstand slik at de som rømmer skjermes fra varmen, eller så må det etableres en rømningstrapp i hver ende av svalgangen. Kostnaden for de to ulike løsningene er budsjetert til kr 13 500 000 for byting av vinduer og dører, og kr 7 700 000 for løsning med to branntrapper i galvanisert stål- Styret mener at alternativet med utvendige rømningstrapper er det beste av fere grunner. Det har lavest pris, og det er minst inngripende for oss som bor her siden det ikke blir arbeider i leilighetene. Valgt løsning for bedret rømningsløsning må finansieres. Per i dag har vi ca. 5,9 millioner kr på to sparekontoer, i tillegg til driftskontoen. Det bør være en buffer til uforutsete utgifter, så vi vurderer at vi bruker 5 millioner kr på

valgt løsning. Resten må finansieres med lån. Nedbetalingstiden kan diskuteres mtp. levetid for tiltakene, men det er i forretningsfører sine beregninger lagt til grunn 15 år. Dette vil gi behov for økte felleskostnader på enten 6,40 % (vinduer/dører) eller 2,03 % (trapper)"

### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer - Restsaldo - Kapitalkostnader - Avdragsfrihet til og med - Estimert endring etter avdragsfrihet

\* OBBK02-98207612014 - 16.962,- - 588,-

\* OBBK03-98207664316 - 100.802,- - 915,-

\* OBOS-98208092146 - 402.666,- - 1.804,-

01.07.2028 avdrag som pr mnd som kommer til betaling 01.07.2028: 350,- pr mnd.

Rentesats: 5,45%.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 521.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.

01.02.2025

Det gjøres oppmerksom på at fellesutgiftene vil øke med kr. 350,- pr. mnd. fra 01.07.2028. Dette pga avdrag som påløper fra denne datoen.

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har

meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 148 i Stavanger kommune. Andelsnr. 393 i Kristianslyst 1 Borettslaget med orgnr. 954812944

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1103/20/148:

05.06.1970 - Dokumentnr: 5271 - Erklæring/avtale GJENKJØPSRETT PÅ VILKÅR  
RETTIGHETSHAVER: STAVANGER KOMMUNE

05.06.1970 - Dokumentnr: 5271 - Best. om vann/kloakkledn.

01.09.2023 - Dokumentnr: 939491 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Lnett AS  
Org.nr: 980 038 408

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

13.06.1949 - Dokumentnr: 302943 - Fradelingsdokument  
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 20 BNR 8  
(SAMMENF. MED BNR. 17) HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

02.03.1950 - Dokumentnr: 301350 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:20 Bnr:153

02.03.1950 - Dokumentnr: 301351 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:20 Bnr:154

18.05.1971 - Dokumentnr: 990007 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR. 20 BNR. 586,587,588,589,590.

09.02.1982 - Dokumentnr: 1687 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:20 Bnr:756  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

18.11.1986 - Dokumentnr: 21062 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:20 Bnr:827  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.03.1972 og ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 24.05.2024.

Det gjøres oppmerksom på at rom som har vært benyttet som soverom/gjesterom ikke er godkjent som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.03.1972.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommen ligger under følgende reguleringsplaner:

Kollektivfelt langs Rv44-Hillevåg-Mariero. PlanID:2106. Vedtatt: 08.12.2008.

Forretn. -og bydelssent. på Kristianslyst reg. endring. PlanID1016. Vedtatt: 27.06.1983.

Kristianlyst. Forsl. til endr. av etg.antall for høyblokk fra 12 til 17 etg. og endring av reg. barneh. til boligareal. PlanID565. Vedtatt: 19.03.1970.

Detaljregulering for Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale. PlanID:2740. Vedtatt: 22.05.2023.

Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero. PlanID:556. Vedtatt: 20.11.1969.

Områderegulering for Mariero. PlanID:2622. Vedtatt: 20.06.2022.

Reguleringsplaner under arbeid:

Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale. PlanID2740.

Detaljregulering for boligområdet ved Finntoppveien, Blåtoppveien og Sølvbunkeveien. PlanID:2548.

Detaljregulering for Langflåtveien 1 - 3. PlanID:2695.

I kommuneplanens arealdel 2023-2040 ligger eiendommen i hensynssone H320\_2 (Flomfare) og hensynssone H410\_1 (krav vedr. infrastr.).

Det pågår utvikling av eiendommene nord-vest for denne eiendommen. I tillegg skal eiendommen mot sør bebygges med leiligheter. Konf. megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

521 000 (Andel av fellesgjeld)

3 211 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 220 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 228 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 231 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Geir Helgeland  
Eiendomsmegler MNEF  
geir.helgeland@aktiv.no  
Tlf: 450 07 762

#### **Ansvarlig megler**

Geir Helgeland

Eiendomsmegler MNEF  
geir.helgeland@aktiv.no  
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling  
Sandnes, Rådhusgata 3  
4306 SANDNES

#### **Salgsoppgavedato**

31.03.2025

# Gulaksveien 2 4017 STAVANGER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

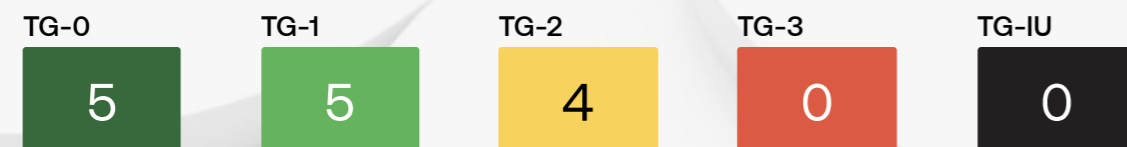
Byggeår: 1972

BRA: 74 m<sup>2</sup>

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29364>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkong i betong, overflatebehandlet, ukjent hvilke materiale som er benyttet. Normal slitasje i overflater. Ved enkelte nivåellering ble det registrert fall fra dør til sluker. Det registreres mindre utettheter i overgang mur/glassfelt, ingen umiddelbar behov for tiltak. Eier opplyser at det er ikke registrert andre teng til utettheter eller saltutslag. (Mur/rekkverk er målt til overkant 1,20m.)

##### Anbefalte tiltak

Foretatt tetting i overgang mur/glassfelt.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Ytterdører fra 2015, vinduer fra byggeåret. Noe slitasje i overflater og beslag, påregnelig normalt iht. alder. Merknader:  
-Stedvis krakelering/avskalling i malte vinduer innvendig. Dette skyldes normalt for liten utskifting av innelufte.  
-Enkelte vinduer kan med fordel smøres opp og justeres.  
-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlige overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Ift. alder er det påregnelig med utskiftninger, dette faller normalt sett på borettslagets ansvar. (Vinduer mellom 1965-1975 inneholder PCB og skal håndteres som spesialavfall.)

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør med varierende alder, hovedsaklig skiftet ved renovering av våtrom i 2024.  
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

#### Merknader:

-Ikke synlig sensor i fordeler skap for vann.

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.  
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/montering av sensor for vannstoppventil i fordeler skap for vann.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, iht. fremviste samsvarserklæringer har det blitt foretatt oppgraderinger av anlegget i 2012/2014/2015 og 2023.

El-kontroll utført i 2021, mindre avvik registrert på bad/vaskerom.

Deler av anlegg er av eldre dato.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**27.3.2025**

Rapportdato  
**30.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Kristianlyst 1 Borettslaget**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Andelseier: Ruben Grønnestad**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Fikk også lekkasje fra etasje over i forbindelse med nye bad i blokk. Sans Bygg, kun eget innbo som tok skade."

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Eqne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis tilleggsbygg, innvendig dører, etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Gulaksveien 2, 4017 Stavanger**

Kommunenr: **1103**

Gårdsnr: **20**

Bruksnr: **148**

Festnr: **148**

Festnr: **148**

Seksjonsnr:	Andelsnr:	393	Leilighetsnr:	137
Byggeår:	1972 - lht. eiendomsverdi			
Boligtype:	Leilighet i boligblokk			
<b>Generell beskrivelse av boligen:</b>				
Boligblokk som er oppført med yttervegg i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med eternitt plater.				
Etasjeskillet i betong				
Flatt tak tekket med papp.				
Vinduer og dører med isolerglass.				
Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder. Vesentlig oppgradert av forrige og nåværende eier, senest med nytt våtrom i 2024. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.				
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.				
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.				

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adgang via fellesarealer eller utvendig adgang. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
13. etasje	74	57	1	16	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
13. etasje	57	57	0	Entre, kontor, gang/stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>0</b>		

#### Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Bod i fellesanlegg 1. etasje - 1,40 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innglasset balkong - 16,40 BRA-b



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattig

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong behandlet/oppmalt i senere tid. Glass skiftet 2021 - Farstad glass.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattig</b>	<b>TG-2</b>
Balkong i betong, overflatebehandlet, ukjent hvilke materiale som er benyttet. Normal slitasje i overflater. Ved enkelte nivellering ble det registrert fall fra dør til sluker. Det registreres mindre utetheter i overgang mur/glassfelt, ingen umiddelbar behov for tiltak. Eier opplyser at det er ikke registrert andre teng til utetheter eller saltutslag. (Mur/rekkverk er målt til overkant 1,20m.)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Foretatt tetting i overgang mur/glassfelt.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører produsert i 2015. Eier opplyser at ytterdør entre ble montert i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Ytterdører fra 2015, vinduer fra byggeåret.  
Noe slitasje i overflater og beslag, påregnelig normalt iht. alder.  
Merknader:  
-Stedvis krakelering/avskalling i malte vinduer innvendig. Dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.  
-Enkelte vinduer kan med fordel smøres opp og justeres.  
-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Ift. alder er det påregnelig med utskiftninger, dette faller normalt sett på borettslagets ansvar.  
(Vinduer mellom 1965-1975 inneholder PCB og skal håndteres som spesialavfall.)

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Toppdekker og overflater i fremstår i god stand, stedvis spenninger/knirk samt noe mindre bruksmerker.	
Merknad: -Riss/sprekk i murvegg i stue, svinnriss, påregnelig normalt. -Retningsavvik vegg ved gang, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport. -Stedvis noe ujevnheter i tapetserte vegg overflater, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.	
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-5 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.</p> <p>Merknad: -Mindre ujevnheter, avskalling i skjøt benkeplate. -Enkelte fronter behøver mindre justeringer. -Begynnende avskalling av dekkside/sokkel.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt.</p>	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Det registreres tilstrekkelig sug ved enkel kontroll, anbefaler nærmere kontroll Korrodering/iring i avkast og avtrekksvifte, dette skyldes trolig kondensering. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring.</p>	

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør med varierende alder, antatt nyere alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad: -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. (Det synes ikke å være eldre røranlegg innvendig i leilighet. Avløpsanlegg fra byggeåret vil ha nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.)</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder, hovedsaklig skiftet ved renovering av våtrom i 2024. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Merknader: -Ikke synlig sensor i fordeler skap for vann.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/montering av sensor for vannstopventil i fordeler skap for vann.	

## 6.8 Elektrisk

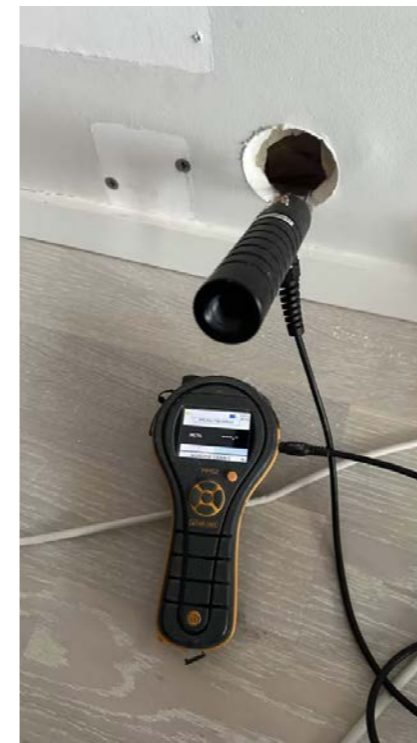
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Elektriske anlegget med varierende alder, iht. fremviste samsvarserklæringer har det blitt foretatt oppgraderinger av anlegget i 2012/2014/2015 og 2023. El-kontroll utført i 2021, mindre avvik registrert på bad/vaskerom. Deler av anlegg er av eldre dato.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Boligen har et eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Stedvis krakelering/avskalling i malte vinduer innvendig. Dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Anbefaler montering av balansert mekanisk anlegg.	

## 6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, stoppekran, og vannmåler. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnissen. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnisse. Ca 17-20 mm dørterskel til gang, synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad/vaskerom renoveret i 2024. Arbeid utført i regi av Sans bygg as. Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-0
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Fall fra gulv ved dør til nedsenk dusjnissen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran og nedsenket i dusjnisse. Ingen behov for tiltak.  Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, stoppekran, og vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>
Sanitærutstyr fremstår i god stand.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Ferdigstett våtroms rehabilitering fremvist.	

### 6.11 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit slett/profilert utførelse, montert i 2022/2024. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Glassdør mellom entre/gang henger og tilslutter karm skjev, påregnelig med mindre justering. -Løs/skadet dør til skyvedørs garderobe.	

### 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250037	
Selger 1 navn	
Ruben Grønnestad	
Gateadresse	
Gulaksveien 2	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4017
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RG

Document reference: 1405250037

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Grønnesrad	d45f4da150c979c62415fbc4 051b056fd64f8b78	04.03.2025 16:42:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250037

Document reference: 1405250037

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## Vedtekter

for Kristianslyst I borettslag org nr 954 812 944

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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



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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boretts og overlating av bruk**

### **4-1 Boretts**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

#### **7-3 Fravikelse**

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

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

#### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## HUSORDENSREGLER FOR

### KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.04.23)

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

#### § 1 Husordensreglene

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

#### § 2 Ro

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

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

#### § 3 Bruk av balkongene

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

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

#### § 4 Parkering

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

#### § 5 Dyrehold

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

#### § 6 Sjøppel

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

#### § 7 Brannvernutstyr

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

## HUSORDENSREGLER FOR

### KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.04.23)

#### § 8 Løst utstyr i leiligheten tilhørende borettslaget.

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

#### § 9 Fellesarealer

Sykler skal plasseres i sykkelboden.

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

Privat utstyr skal oppbevares i egen bod.

#### § 10 Endring av husordensreglene

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



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3411  
Brl Kristianslyst I

## Velkommen til årsmøte i Brl Kristianslyst I

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

### Dato for årsmøtet:

11. mars 2024 kl. 18:00, Gulaksveien 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte før Årsmøte

Vi inviterer til beboermøte klokken 17:15 mandag 11. mars i Gulaksveien 1 (Evangeliehuset).

Her vil Steinar Håland fra Obos prosjekt ha en oppsummering på rør rehabiliteringen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Byggeherrekomité honorar i forbindelse med rør prosjektet for 2023.
8. Søke tilskudd for heisutvidelse.
9. Endring av husordensregel paragraf 3: Bruk av balkongene
10. Motor-/kupévarmer
11. Betaling for parkeringskort
12. Utvide videoovervåking
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Brl Kristianslyst I

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### **Forslag til vedtak**

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

### **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

### **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital/lån.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000 kr.

Foreslått beløp er likt som for de to foregående årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr

---

Sak 7

## Byggherrekomité honorar i forbindelse med rør prosjektet for 2023.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Byggherrekomiteen hadde det travelt i 2023 og i den forbindelse tenker vi at det er på sin rett med et honorar. Byggherrekomiteen har hatt 20 møter i byggherrekomiteen, en del befaringer, utallige telefon samtaler, SMSer og det ligger over 1000 e-poster i mappen på styrerommet som går på rør prosjektet. De har stått på for å hjelpe beboere igjennom prosjektet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å tildele byggherrekomiteen kr 150.000 grunnet mange timers innsats og tilfredsstillende arbeid.

Forslag til vedtak

Byggherrekomiteens godtgjørelse settes til 150 000 kr

---

Sak 8

## Søke tilskudd for heisutvidelse.

Forslag fremmet av:

Ole Petter Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sjekke om det er mulig å få tilskudd for heispåbygg i tillegg til heisene vi har. Slik at vi kan få ei heis som har plass til f.eks ambulansebåre om nødvendig.

Bedre heisoppsett vil vere tryggare og bedre, med meir oppetid.

Styrets innstilling

Styret ser at under rør prosjektet har det vært dårligere tilgang på heisene i forhold til hva det pleier å være. Nå er snart prosjektet over og vi kan gå tilbake til normalen.

Dette er svaret fra Husbanken angående tilskudd:

Hei,

Viser til forespørsel.

Tilskudd til heis ble avvirket fra 2023. Det er derfor ikke mulig å søke om tilskudd til heis.

Med vennlig hilsen

**May-Britt Elvik**

Rådgiver, Lån og tilskudd

Telefon: +47 55 30 66 34



Mobil: +47 926 68 880  
may.elvik@husbanken.no

Styrets innstilling er at på nåværende tidspunkt er det ikke behov for å utrede mer og at saken ikke går videre.

#### Forslag til vedtak

Ta kontakt med husbanken og eit firma som leverer heispåbygg. Finn ut kva det vil koste, og kva man kan få i tilskudd. Om det er økonomisk reelt å få ytvide heis so hadde det være interessant å kunne ta opp.

---

Sak 9

### Endring av husordensregel paragraf 3: Bruk av balkongene

#### Forslag fremmet av:

Kristine Heggernes Åstveit

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved å ta utgangspunkt i det vedtaket som styret foreslo ved ekstraordinært årsmøte i 2023, vil jeg foreslå følgende tillegg til husordensregel paragraf 3: «Forbudet mot gassgrill gjelder kun for innglassede balkonger». Den opprinnelige saken om brannvern og rapporten fra Head Energy BrannCon As omhandlet kun innglassede balkonger. Jeg mener at det derfor ikke finnes grunnlag for å utvide dette forbudet til å gjelde alle balkonger.

#### Styrets innstilling

##### Styrets motforslag:

Som alternativ til å tillate grilling med gass på åpne balkonger, foreslår styret å utrede etablering av grill/grillsted på borettslagets uteområder. Felles grillområde vil være tilgjengelig for alle andelseierne.

##### Styrets innstilling:

Styret har på nåværende tidspunkt ikke ønske om å åpne for grilling med gass på balkonger generelt på grunn av brann og eksplosjonsfare.

Dersom generalforsamlingen velger å tillate grilling på balkongene ønsker styret følgende retningslinjer tilføyd i husordensreglene:

- Det tillates inntil 1 stk 11 kg propanbeholder per åpen balkong.
- Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller bod. Gassflasker skal fortrinnsvis kun stå på balkong.
- Det aksepteres ikke bruk av gassovner til oppvarming.
- Videre vil det utarbeides en sjekklister hvor beboere som skal ha gass kvitterer ut at de har lest sjekklister og signerer for når de byttet gass-slange sist.

#### Forslag til vedtak 1

Det skal ikke plasseres noe på balkongen som går over rekkverkshøyde. Dette gjelder også lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å grille på balkongen med kullgrill eller gassgrill. Forbudet mot gassgrill gjelder kun for innglassede balkonger

#### Forslag til vedtak 2

Som alternativ til å tillate grilling med gass på åpne balkonger, foreslår styret å utrede etablering av grill/grillsted på borettslagets uteområder. Felles grillområde vil være tilgjengelig for alle andelseierne.

---

Sak 10

### Motor-/kupévarmer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Anlegget er gammelt og vi har en del problemer med enkelte av motorvarmerene. Høsten 2023 gjorde styret en kartlegging av brukerne av motor-/kupévarmer, men det ga ikke et entydig svar. Styret ønsket derfor å få en avgjørelse i årsmøtet.

Skifte alle motorvarmerene, kr 81 500 eks. mva. (inkludert strømmåler). Prisen forutsetter at kabler i bakken og søyler er ok.

Skifte halvparten av motorvarmerene, kr 40750 eks. mva. (inkludert strømmåler). Prisen forutsetter at kabler i bakken og søyler er ok.

Fjerne alle motorvarmere, kr 8000 eks. mva.

#### Styrets innstilling

Det er ikke like stort behov for motor-/kupévarmere som det var før. Styret foreslår alternativ 2 med å halvere antall plasser. I tillegg ønsker vi å installere strømmåler på hver motorvarmer slik at brukerne betaler for faktisk bruk og ikke en fastpris.

#### Forslag til vedtak 1

Skifte hele anlegget, kr 81 500 eks. mva

#### Forslag til vedtak 2

Halvere antall plasser (fra 28 til 14) og skifte det resterende anlegget, kr 40 750 eks. mva.

#### Forslag til vedtak 3

Fjerne hele anlegget, kr 8000 eks. mva.

Sak 11

## Betaling for parkeringskort

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordning er at man betaler kr. 250,- første gang man får et parkeringskort. Kortene har en varighet på to kalenderår, men man betaler i dag ingenting ved bytte av kort. Ved bytte av parkeringskort for 2024-2025, så var dette en kostnad for borettslaget på kr. 5500,- inkl. nye plastlommer.

I løpet av de siste årene så har det vært asfaltering og oppmerking på en del av parkeringsplassen nede. Dette er noe som fellesskapet betalte for, men kun de med bil som nyter godt av. Det vil også bli en kostnad ifm. motorvarmere enten det repareres, fjerner eller minimerer antall plasser.

Forslag til vedtak

Styret foreslår fast avgift på kr. 250,- per parkeringsplass per år.

Sak 12

## Utvide videoovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksisterende anlegg for videoovervåking dekker hovedinngangen og utgang fra heisene. Etter flere hendelser (innbrudd i boder, tyveri av verktøy fra rørprosjektet) er det ønskelig at videoovervåkingen også skal dekke inngangspartiet i trappetårn nr. 2. Per i dag er det ikke mulig å kontrollere hvem som har gått inn eller ut av trappetårn nr. 2 ved uønskede hendelser.

Nytt sykkelkur vest for blokka (mot Vannassen) vil også være et relevant sted å overvåke mtp. innbruddsforsøk, siden det ligger slik til at ingen ser inngangen fra hverken svalgangene eller balkongene. Anlegget bør derfor også omfatte dette.

Overvåkingsanlegget ble satt opp etter vedtak i ekstraordinært årsmøte i oktober 2020, med føringer om at overvåkingen og opptakene vil bli håndtert i henhold til Datatilsynet sitt lovverk. Opptakene skal kun ses på ved uønskede hendelser slik som tyveri, hærverk og ved evt. politianmeldelser, og slettes automatisk etter syv dager. I inneværende styreperiode har det vært styreleder og nestleder som har sett på opptakene sammen.

Styrets innstilling

Et av hovedargumentene ved etableringen av anlegget i 2020 var å forebygge hærverk på heisene i inngangspartiet og på nøkkelboksen ved inngangsdøra. Dette må sies å ha fungert godt, og viser at overvåkingen har en forebyggende virkning.

Eksisterende anlegg har kapasitet til flere kameraer. Styret mener derfor at anlegget bør utvides med anslagsvis 2-3 kameraer for å få tilfredsstillende dekning av inngangspartiet i trappetårn nr. 2 samt sykkelkuret. I utgangspunktet videreføres avtalen med eksisterende leverandør, Avarn.

Forslag til vedtak

Anlegget for videoovervåking utvides til å dekke inngangsparti i trappetårn nr. 2 og nytt sykkelkur.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Bøgwald Austerheim

Valg av 2 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Karin Mårteig
- Ole Harald Lotsberg

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Unni Wik Gripsrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Elisabeth Jess

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erlend Bøgwald Austerheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ragnhild Sagstad

Sak 15

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som komiteemedlem:

- Jasmin Wallace Helgesen
- Velges i årsmøtet

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Trine Elisabeth Jess	Gulaksveien 2
Nestleder	Erlend Bøgwald Austerheim	Gulaksveien 2
Styremedlem	Karin Mårteig	Gulaksveien 2
Styremedlem	Ragnhild Sagstad	Gulaksveien 2
Styremedlem	Bernt Tønnesen	Gulaksveien 2
Varamedlem	Ole Harald Lotsberg	Gulaksveien 2

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Trine Elisabeth Jess Gulaksveien 2

Varadelegert  
Karin Mårteig Gulaksveien 2

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret har e-post [kristianslyst1@styrerrommet.no](mailto:kristianslyst1@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Brl Kristianslyst I

Borettslaget består av 144 andelseiligheter.

Brl Kristianslyst I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954812944, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

20 148

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

Brl Kristianslyst I har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

## Styrets arbeid

I løpet av året har styret avholdt 15 styremøter. 1. ekstraordinært årsmøte fysisk og 1. ekstraordinært årsmøte digitalt, begge handlet om rør prosjektet.

Det meste av året har gått i rør prosjektet som nærmer seg slutten.

Vi har hatt 20 møter i byggherrekomiteen, en del befaringer, utallige telefon samtaler, SMS-er og det ligger over 1000 e-poster i mappen på styrerommet som går på rør prosjektet. Byggherrekomiteen føler at rør prosjektet har gått over all forventning.

RSM har startet å bytte rekkverk på svalgangen, rekkverk på terrassene våre skal bli tatt til våren er planen.

Lnett har startet å bytte ut utstyret i trafo kiosken under gjesteparkeringen. Lyse har gravd inn ny fiber via plenen vår. Styret har bestilt inn nye benker og bord som skal plasseres mot pakkeboksene der det nå står en gammel benk, dette blir gjort av Gorgon når Lnett er ferdig med sitt gravearbeid.

HMS ansvarlig har hatt 2 HMS runder med vaktmester Lars. Der det ble funnet noen avvik og beboere som oppbevarte sykler og annet på feil sted ble informert om det og bedt om å flytte ting til rett sted.

Parkeringsansvarlig har delt ut nye parkeringskort og med det arbeidet fått kontroll over alle p-plassene. Hun har også kartlagt hvor mange som har p-plass på motorvarmer plass som ønsker å benytte motorvarmerne.

Styret fortsetter å reklamere for Vibbo, og syns det er flott at så mange er pålogget. Vi vil gjerne at flere laster ned appen slik at flest mulig får med seg informasjonen som legges ut. Det er viktig at man ikke reserverer seg for digital kommunikasjon, det vanskeliggjør arbeidet til styre, de som ikke er digitale kan ta kontakt med styret så kan styret legge inn pårørende slik at styret lettere kan nå beboer.

Dette vil styret jobbe med i 2024: Styret har blitt kontaktet av Stavanger kommune og fått beskjed om at rømningsveiene ikke er tilfredsstillende og da spesielt for beboere i rekke 1,2,8 og 9. Mot svalgangen er det ikke vinduer eller ytterdører som har klassifisert brannmotstand. Dette blir nå kartlagt av Head Energy Branncon.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene fra og med april.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rør og våtromsprosjektet.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter og større lån i forbindelse med rørprosjektet.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med 4,8% økning i alle poster som hører til denne posten.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Kristianslyst I.

### Lån

Brl Kristianslyst I har lån i OBOS Banken.

3 lån, annuitetslån med månedlig forfall.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med økning på 6% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kristianslyst I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristianslyst I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 970 510</b>	<b>3 852 329</b>	<b>3 970 510</b>	<b>2 105 324</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-50 366 216	2 952 911	2 522 130	2 085 195
Tilbakeføring av avskrivning 14	110 906	60 128	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-840 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	50 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 906 019	-2 054 205	-1 991 000	-1 954 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 857	-652	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 865 186</b>	<b>118 182</b>	<b>531 130</b>	<b>131 195</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 105 324</b>	<b>3 970 510</b>	<b>4 501 640</b>	<b>2 236 519</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	7 923 129	4 294 546		
Kortsiktig gjeld	-5 817 805	-324 036		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 105 324</b>	<b>3 970 510</b>		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 652 456	8 609 820	9 471 000	12 999 000
Ladeinntekter EL-bil		64 677	30 571	0	57 120
Andre inntekter	3	202 051	209 033	100 000	154 800
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 919 184</b>	<b>8 849 424</b>	<b>9 571 000</b>	<b>13 210 920</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 020	-31 020
Styre honorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-110 906	-60 128	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-10 875	-9 100	-11 900
Forretningsfører honorar		-236 660	-227 555	-239 000	-250 900
Konsulent honorar	7	-258 203	-624 494	-300 000	-71 406
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-28 800
Drift og vedlikehold	8	-56 515 987	-1 017 054	-1 656 000	-1 681 807
Forsikringer		-526 446	-475 872	-523 500	-579 000
Kommunale avgifter	9	-1 319 665	-1 255 167	-1 336 950	-1 383 048
Energi/fyring		-224 781	-228 002	-259 000	-215 520
TV-anlegg/bredbånd		-634 380	-500 409	-605 500	-664 800
Andre driftskostnader	10	-623 022	-567 964	-626 000	-527 608
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-60 741 370</b>	<b>-5 247 340</b>	<b>-5 834 870</b>	<b>-5 665 809</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-48 822 187</b>	<b>3 602 085</b>	<b>3 736 130</b>	<b>7 545 111</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	149 456	69 381	0	0
Finanskostnader	12	-1 693 485	-718 555	-1 214 000	-5 459 916
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 544 029</b>	<b>-649 174</b>	<b>-1 214 000</b>	<b>-5 459 916</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-50 366 216</b>	<b>2 952 911</b>	<b>2 522 130</b>	<b>2 085 195</b>
Udekket tap		-50 366 216	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	2 952 911		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	19 864 989	19 864 989
Tomt		704 036	704 036
Andre varige driftsmidler	14	889 713	1 000 619
Miljøbankkonto, øremerket		190 632	125 021
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 649 370</b>	<b>21 694 665</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		80 072	59 396
Forskuddsbetalte kostnader		174 175	155 203
Andre kortsiktige fordringer	15	6 449	6 313
Driftskonto OBOS-banken		5 389 776	1 865 721
Sparekonto OBOS-banken		357 694	2 207 913
Sparekonto OBOS-banken II		1 914 964	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 923 129</b>	<b>4 294 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 572 500</b>	<b>25 989 211</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	16	-53 010 528	-2 644 313
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-52 996 128</b>	<b>-2 629 913</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	73 024 700	24 630 719
Borettsinnskudd		3 540 000	3 540 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	186 123	124 369
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>76 750 823</b>	<b>28 295 088</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 338 958	280 839
Påløpte renter		322 571	5 533
Påløpte avdrag		156 276	0
Annen kortsiktig gjeld		0	37 664
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 817 805</b>	<b>324 036</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 572 500</b>	<b>25 989 211</b>



Pantstillelse	19	130 039 000	41 039 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 09.02.2024  
Styret i Kristianslyst I Borettslag

Trine Elisabeth Jess /s/      Bernt Tønnesen /s/      Karin Mårteig /s/

Erlend Bøgwald Austerheim /s/      Ragnhild Sagstad /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKKS KONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 652 456
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 652 456</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNETEKTER

Innbetaling, avfallshåndtering	2 300
Antenneleie, ICE	80 072
Leie kupevarmer	3 500
Parkeringskort	3 500
Parkeringsblokk	90
Skadeinnbetaling, Gjensidige	1 904
Antenneleie, Telia	108 885
Utleie felleslokaler	1 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>202 051</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket avskjedsmiddag for avgåtte styremedlemmer for kr 1 625, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 000
OBOS Prosjekt AS	-170 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 384
Head Energy BrannCon AS	-17 494
Mestertakst AS	-6 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-258 203</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 651 110
Hovedentreprenør I	-50 160 331
Hovedentreprenør II	-3 627 326
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-55 438 768</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-333 336
Drift/vedlikehold VVS	-5 763
Drift/vedlikehold elektro	-33 577
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 353
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-62 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-259 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 830
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 517
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 688
Egenandel forsikring	-4 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-56 515 987</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-232 203
Vann- og avløpsavgift	-270 692
Avløpsavgift	-411 388

Renovasjonsavgift	-405 383
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 319 665</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 000
Container	-31 797
Driftsmateriell	-3 394
Lyspærer og sikringer	-5 145
Vaktmestertjenester	-427 211
Vakthold	-16 558
Renhold ved firmaer	-32 354
Snørydding	-52 450
Andre fremmede tjenester	-22 529
Trykksaker	-6 379
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 625
Andre kontorkostnader	-1 500
Porto	-915
Gaver	-682
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-2 577
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-623 022</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 802
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 602
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 052
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>149 456</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-222 417
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-908 621
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-562 447
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 693 485</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1972.

Gnr.20/bnr.148

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fallsikring på tak		
Tilgang 2019	269 063	
Avskrevet tidligere	-87 445	
Avskrevet i år	-26 906	
		154 712
Alarmanlegg		
Tilgang 2022	840 000	
Avskrevet tidligere	-21 000	
Avskrevet i år	-84 000	
		735 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
Avskrevet i år	0	

1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **889 713**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-110 906**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge 365, desember 2023	6 199
Småpengeinnetbaling, kupevarmer 2023	250
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 449</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2017	-10 450 258
Nedbetalt tidligere	5 318 601

Nedbetalt i år	986 145	
		-4 145 512

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-24 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 800 938	
Nedbetalt i år	919 874	
		-18 579 188

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-50 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 300 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-73 024 700**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**OBOS-banken**

**Første avdrag er 30/01-2028**

**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2028**

43, 43, 47, 47, 53, 53	300
57, 57, 63, 63, 67, 67	300
73, 73, 77, 77, 83, 83	300
87, 87, 93, 93, 97, 97	300
103, 103, 107, 107, 113, 113	300
117, 117, 123, 123, 127, 127	300
133, 133, 137, 137, 143, 143	300
147, 147, 153, 153, 157, 157	300
163, 163, 167, 167	300
13, 13, 17, 17, 23, 23	350
27, 27, 33, 33, 37, 37	350
41, 41, 42, 42, 44, 44	350
45, 45, 46, 46, 48, 48	350
49, 49, 51, 51, 52, 52	350



54, 54, 55, 55, 56, 56	350
58, 58, 59, 59, 61, 61	350
62, 62, 64, 64, 65, 65	350
66, 66, 68, 68, 69, 69	350
71, 71, 72, 72, 74, 74	350
75, 75, 76, 76, 78, 78	350
79, 79, 81, 81, 82, 82	350
84, 84, 85, 85, 86, 86	350
88, 88, 89, 89, 91, 91	350
92, 92, 94, 94, 95, 95	350
96, 96, 98, 98, 99, 99	350
101, 101, 102, 102, 104, 104	350
105, 105, 106, 106, 108, 108	350
109, 109, 111, 111, 112, 112	350
114, 114, 115, 115, 116, 116	350
118, 118, 119, 119, 121, 121	350
122, 122, 124, 124, 125, 125	350
126, 126, 128, 128, 129, 129	350
131, 131, 132, 132, 134, 134	350
135, 135, 136, 136, 138, 138	350
139, 139, 141, 141, 142, 142	350
144, 144, 145, 145, 146, 146	350
148, 148, 148, 148, 149, 149	350
151, 151, 152, 152, 154, 154	350
155, 155, 156, 156, 158, 158	350
159, 159, 161, 161, 162, 162	350
164, 164, 165, 165, 166, 166	350
168, 168, 169, 169	350
11, 11, 12, 12, 14, 14	400
15, 15, 16, 16, 18, 18	400
19, 19, 21, 21, 22, 22	400
24, 24, 25, 25, 26, 26	400
28, 28, 29, 29, 31, 31	400
32, 32, 34, 34, 35, 35	400
36, 36, 38, 38, 39, 39	400

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-186 123
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-186 123</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 540 000
Pantelån	73 024 700
Påløpte avdrag	156 276
<b>TOTALT</b>	<b>76 720 976</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 864 989
Tomt	704 036
<b>TOTALT</b>	<b>20 569 025</b>



**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89358747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023 - 2024	Rørutskiftning - felles beredesentral	Rør og våtromsprosjekt; skifte av vann og avløpsrør - nye bad Felles beredersentral for varmt vann etableres i tidligere innvending sykkelbod. Ny utvendig sykkelbod etableres. OBOS Prosjekt engasjert som bygge/prosjektleder.
2017 - 2018	Betongrehabilitering	RSM fasade gjennomført en større betong rehabilitering av fasaden til en samlet kostnad på 27MNOK. Prosjektet inkluderte blant annet å fjerne løs betong og rensing rundt rustbelagt armering. Nytt rekkverk. Ny membran på gulvet i svalgangene og terrassene grunnet rust. Se ellers innkalling og protokoll fra ekstraordinære generalforsamlinger 06.06.17 og 28.11.17.

		OBOS Prosjekt ble engasjert som byggeledere.
2015 - 2015	Bytte dører og terrassedører	Byggmester Sagen AS ble engasjert (NS8407 Totalentreprise) for utskifting av terrassedører (Gilje Low-E) og ytterdører (Gilje, Richard modell 401). Glassfelt ved siden av de originale ytterdørene ble fjernet for å gi plass til bredere dører (B 990), de nye glassfeltene er integrert i selve dørbladet.  Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2014 - 2014	Membran på balkonger i 4 etg.	RSM Fasade AS ble engasjert til å slippe ned, sparkle og påføre smøremembran (Mapeifloor PU Flex) på de 7 i gjenværende balkongene i 4 etg.  BK Bygg AS ble engasjert for rekonstruksjon av skillevegger mellom balkongene (48x98 impregnert stendere, platekledning av Ivarsson - Eter).
2013 - 2013	Omtekking av tak 4 etg.	Vest Tak AS ble engasjert (NS8405 Bygg og anleggskontrakt) for å retikke halvtakene på utsiden av balkongene i 4 etg. (tak over 3 etg.).
2012 - 2012	Fasade rehabilitering	Borettslaget har i 2012 gjennomført rehabilitering av kortsidene av blokken hvor fasadeplatene er byttet. Det er også foretatt etter isolering. Jobben ble avsluttet rundt årsskifte. Utført av O Torjussen.  200mm betong 100mm isolasjon (vertikalt) 50mm isolasjon (horisontalt) GU gips Vindtett 36*40 lekter Fasadeplater (Ivarsson)  Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2007 - 2007	Fasaderehabilitering	RSM Malerservice AS ble engasjert for utbedring av betongskader og overflatebehandling.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 3411 Selskapsnavn: BrI Kristianslyst I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

31 av 32

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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Brl Kristianslyst I

---

Møtedato: 11.03.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Gulaksveien 1

Til stede: 59 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 64 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Marianne Kambo.

Møtet ble åpnet av Marianne Kambo.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marianne Kambo foreslått.

**Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon.**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent.**

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

Som fører av protokoll ble Erlend Bøgwald Austerheim foreslått. Som protokollvitne ble

Charlotte Wold og Jarle Steinsland foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220 000.

**Vedtak: Godkjent.**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Byggherrekomiteé honorar i forbindelse med rør-prosjektet for 2023.

Saksframstilling: se innkalling for informasjon om saken

Forslag til vedtak: Byggherrekomiteéens godtgjørelse settes til 150 000 kr

**Vedtak: Avstemning ble holdt på papir. 45 for, 13 mot, 2 blanke. 60 stemmeberettigede. Vedtatt.**

### 8. Søke tilskudd for heisutvidelse

Saksframstilling: se innkalling for informasjon om saken

Forslag til vedtak: Ta kontakt med husbanken og eit firma som leverer heispåbygg. Finn ut kva det vil koste, og kva man kan få i tilskudd. Om det er økonomisk reelt å få utvide heis so hadde det være interessant å kunne ta opp.

**Vedtak: Ikke vedtatt.**

### 9. Endring av husordensregel paragraf 3: Bruk av balkongene

Saksframstilling: se innkalling for informasjon om saken

Forslag 1: Det skal ikke plasseres noe på balkongen som går over rekkverkshøyde. Dette gjelder også lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å grille på balkongen med kullgrill eller gassgrill. Forbudet mot gassgrill gjelder kun for innglassede balkonger

Forslag 2: Som alternativ til å tillate grilling med gass på åpne balkonger, foreslår styret å utrede etablering av grill/grillsted på borettslagets uteområder. Felles grillområde vil være tilgjengelig for alle andelseierne.

**Vedtak: Det var mulig å stemme separat på forslagene. Skriftlig avstemming.**

**Forslag 1: 48 mot, 13 for.**

**Forslag 2: 41 mot, 20 for.**

### 10. Motor-/kupévarmer

Saksframstilling: se innkalling for informasjon om saken

Forslag 1: Skifte hele anlegget, kr 81 500 eks. mva

Forslag 2: Halvere antall plasser (fra 28 til 14) og skifte det resterende anlegget, kr 40 750 eks. mva.

Forslag 3: Fjerne hele anlegget, kr 8000 eks. mva.

**Vedtak: Forslag 1: 2 stemmer,**

**Forslag 2: 22 stemmer,**

**Forslag 3: 35 stemmer.**

**Forslag 3 er vedtatt. 59 stemmer totalt.**

### 11. Betaling for parkeringskort

Saksframstilling: se innkalling for informasjon om saken

Forslag til vedtak: Styret foreslår fast avgift på kr. 250,- per parkeringsplass per år.

**Vedtak: 34 for. 24 mot. 58 stemmer totalt.**



**12. Utvide videoovervåking**

Saksfremstilling: se innkalling for informasjon om saken

Forslag til vedtak: Anlegget for videoovervåking utvides til å dekke inngangsparti i trappetårn nr. 2 og nytt sykkelskur.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

**13. Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 1 år, ble Erlend Bøgwald Austerheim foreslått.

**Vedtak: Vedtatt.**

Som styremedlem for 2 år, ble Karin Mårteig og Ole Harald Lotsberg foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

Som styremedlem for 1 år, ble Unni Wik Gripsrud foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

Som varamedlem for 1 år, ble Trine Jess foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

**14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Erlend Bøgwald Austerheim

Varadelegert Ragnhild Sagstad

**Vedtak: Vedtatt**

**15. Valg av valgkomite**

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Jasmin Wallace Helgesen foreslått

**Vedtak: Forslag Kristine Heggernes Åstveit. Vedtatt både Jasmin og Kristine.**

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Marianne Kambo

Fører av protokollen

Navn: Erlend Bøgwald Austerheim

Protokollvitne 1

Navn: Charlotte Wold

Protokollvitne 2

Navn: Jarle Steinsland

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Valgt for
Leder	Erlend Bøgwald Austerheim	2024-2025
Styremedlem	Ole Harald Lotsberg	2024-2026
Styremedlem	Karin Mårteig	2024-2026
Styremedlem	Unni Wik Gripsrud	2024-2025
Styremedlem	Ragnhild Sagstad	2023-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3411  
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

3. februar 2025 kl. 18:00, Gulaksveien 1 (Evangeliehuset).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Løsning for bedret rømningsløsning
6. Finansiering av bedret rømningsløsning
7. Utvide dekning for kameraovervåkning
8. Fornye tillatelse til gatekunst på vegg mot hovedveien

Med vennlig hilsen,  
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marianne Kambo velges som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnhild Sagstad foreslått. Som protokollvitner ble Jasmin Wallace Helgesen og Kristine Heggernes Åstveit foreslått.

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Løsning for bedret rømningsløsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak 1

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

#### Forslag til vedtak 2

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

---

#### Sak 6

### Finansiering av bedret rømningsløsning

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak 1

Eksisterende låneramme for rørprosjektet vedtas benyttet for valgt løsning.

#### Forslag til vedtak 2

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

---

#### Sak 7

### Utvide dekning for kameraovervåkning

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

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

---

#### Sak 8

### Fornye tillatelse til gatekunst på vegg mot hovedveien

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Utdrag fra epost fra Atle i Nice Surprise fra 2023:

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

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

#### Forslag til vedtak

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

---

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.02.25

Selskapsnummer: 3411 Selskapsnavn: KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

A 503.1

Ferdigattest.

Bygningen som er anmeldt på eiendommen *gnr. 20 bnr. 148*  
tilhørende *Hetland Boligbyggelag*  
er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av *8.1.1970*  
og kan tas i bruk.

Sivilforsvarets krav til tilfluktsrommene er innetekommet.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den *15.mars 1972.*

*Reidar Haukali*  
Reidar Haukali

*Einar Thesen*  
Einar Thesen



## STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling  
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger  
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23  
Telefon: 04005. Faks: 51507026  
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no  
www.stavanger.kommune.no  
Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektfirma Årberg A/S  
co K.E.Sødergren, Pittergarden  
Vikesåmarka 4  
4389 VIKESÅ

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-07/7170	BYG 20/148	15781/09	18.03.2009

### FERDIGATTEST

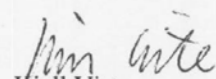
Gnr./bnr. 20/148. Byggestedsadresse: Gulaksveien 2  
Tiltakshaver: Kristianlyst 1 Borettslag/Hetland boligbyggelag  
Tiltakets art: FASADEENDRING KLEDNING TRAPPETÅRN, RIVING-/NYTT  
VINDFANG

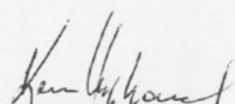
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 18.07.2007 ask 3049/07 og kan tas i bruk.

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

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

Med hilsen

  
Kjell Viste  
sjefingeniør

  
Kjell Myrhaug  
saksbehandler

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



Stavanger  
kommune

## Byggesak og byantikvar

Sans Bygg  
Bygg 9A, Brobekkveien 80  
0582 OSLO

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

### Ferdigattest - Gnr/bnr 20/148 - våtromsrehabilitering

Byggestedsadresse	Gulaksveien 2
Ansvarlig søker	Sans Bygg
Tiltakshaver	Kristianlyst I Borettslag

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

#### Kommunens vedtak

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

#### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](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 byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten  
seksjonssjef byggesak

Trude Katrine Hermanrud  
saksbehandler

Kopi til:

Kristianlyst I Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO  
*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90  
[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)  
[www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)  
Org.nr: 964965226



# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato 26.02.2025

Utskriftsdato 26.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1103	<b>Gårdsnr</b>	20	<b>Bruksnr</b>	148	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

### Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid	Kommuneplaner
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Midlertidige forbud	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP 2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11/11/2022 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	3714.23 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H320_2
<b>Kpfare</b>	320 - Flomfare
<b>Areal</b>	139.3 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H410_1
<b>Kpinfrastruktur</b>	410 - Krav vedr. infrastr.
<b>Areal</b>	9539.39 kvm
<b>Omrnavn</b>	B220
<b>Kparealformal</b>	1110 - Boligbebyggelse

<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Omrnavn</b>	FRI591
<b>Kparealformal</b>	3040 - Friområde
<b>Areal</b>	140.29 kvm
<b>Omrnavn</b>	V33
<b>Kparealformal</b>	2010 - Veg

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2106
<b>Navn</b>	Kollektivfelt langs Rv44 - Hillevåg - Mariero
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12/08/2008 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2106 bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	6.7 kvm
<b>Feltnavn</b>	AV
<b>Regform</b>	319 - Annen veigrunn
<b>Id</b>	1016
<b>Navn</b>	Forretn.-og bydelssent.på Kristianslyst reg. endring
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/27/1983 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">1016.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	420 - Turvei
<b>Id</b>	565
<b>Navn</b>	Kristianslyst. Forsl. til endr. av etg.antall for høyblokk fra 12 til 17 etg. ogendring av reg. barneh. til boligareal.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/19/1970 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">565.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	9508.38 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Id</b>	2740
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale

<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	05/22/2023 00:00:00	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2740 bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_FO4
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau
	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_FO3
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau
<b>Id</b>	556	
<b>Navn</b>	Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero	
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	11/20/1969 00:00:00	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">556 bestemmelser vedtatt 15.04.2024.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	
	<b>Regform</b>	400 - Offentlig friområde
<b>Id</b>	2622	
<b>Navn</b>	Områderegulering for Mariero	
<b>Plantype</b>	34 - Områderegulering	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	06/20/2022 00:00:00	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2622 bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Areal</b>	59.42 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_VG
	<b>Rparealformal</b>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	<b>Areal</b>	105.16 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_F
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2740
<b>Navn</b>	Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag

<b>Ikrafttredelse</b>		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2740 bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_FO4
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau
	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_FO3
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2740
<b>Navn</b>	Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag

<b>Ikrafttredelse</b>		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2740 bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_FO4
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau
	<b>Areal</b>	0 kvm
	<b>Feltnavn</b>	o_FO3
	<b>Rparealformal</b>	2012 - Gate med fortau

<b>Id</b>	2548
<b>Navn</b>	Detaljregulering for boligområdet ved Finntoppveien, Blåtoppveien og Sølvbunkeveien
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag

<b>Ikrafttredelse</b>		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>	
<b>Areal</b>		

<b>Id</b>	2695
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Langflåtveien 1 - 3
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag

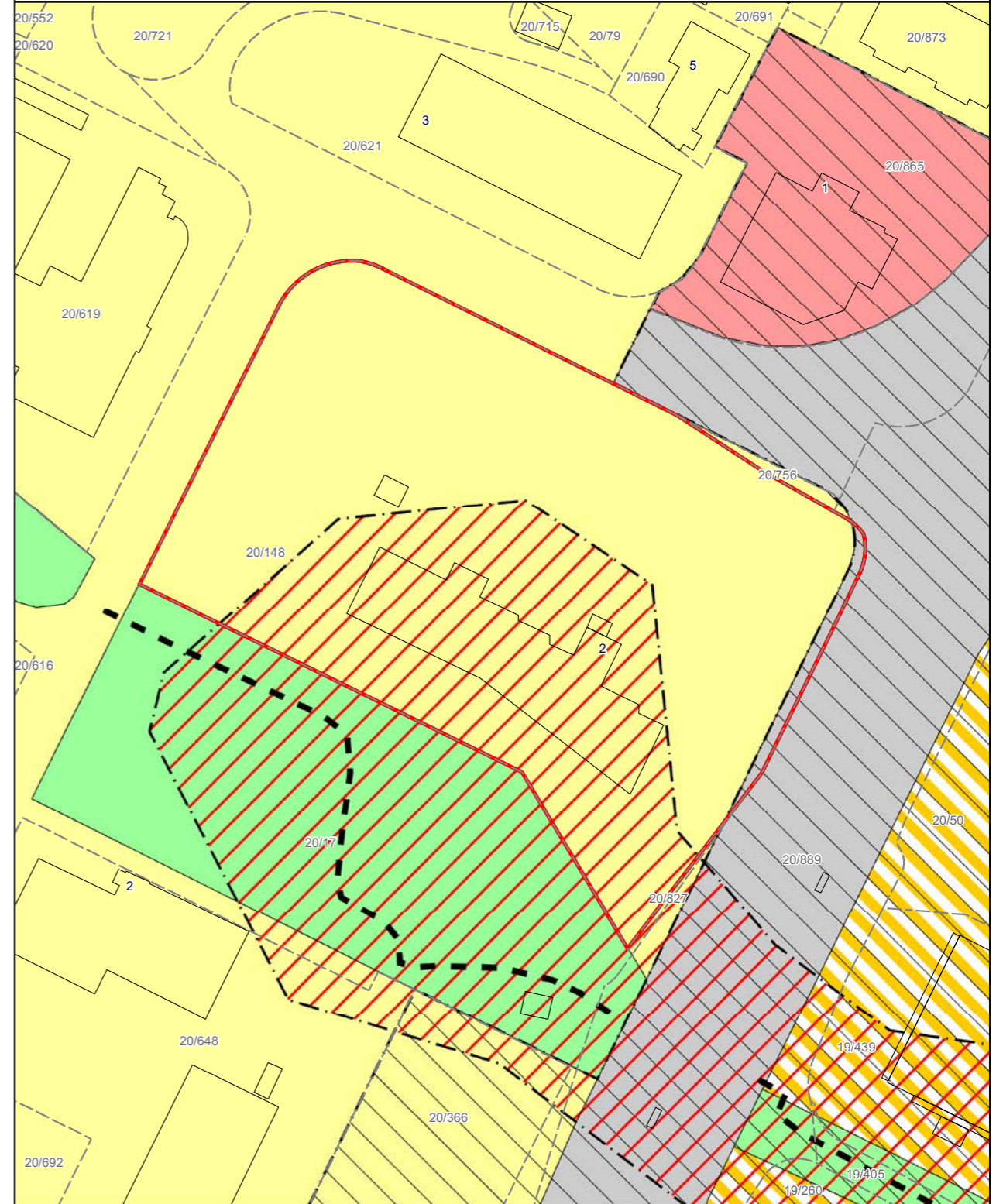
<b>Ikrafttredelse</b>		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>	

# Kommuneplan

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 20/148/0/0  
Dato: 2025-02-26  
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger  
kommune







## Reguleringsinformasjon

## Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning ( U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, friskt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

## Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

### Oppstart reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/>

### Høring reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/>

# Nabolagsprofil

Gulaksveien 2 - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 75 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

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

## Skoler

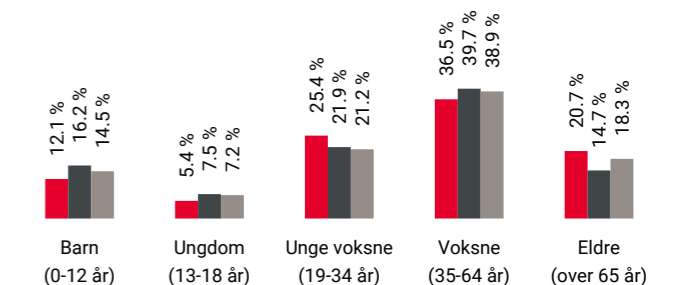
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kristianlyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	7 min 🚶 3.2 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

📐 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget/Kristianlyst nordre	1 610	961
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ...)	9 min 🚶 0.7 km
Tyrihans barnehage (1-5 år)	12 min 🚶 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år)	10 min 🚶 0.9 km


## Dagligvare


Rema 1000 Mariero Søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 91/100

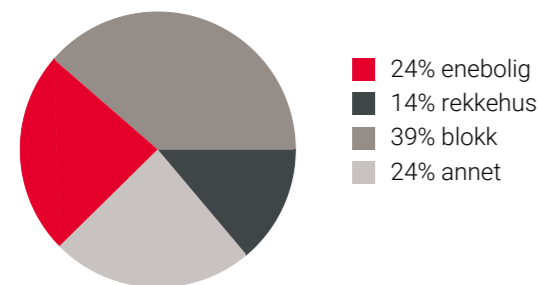
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

## Sport

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

## Boligmasse







«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

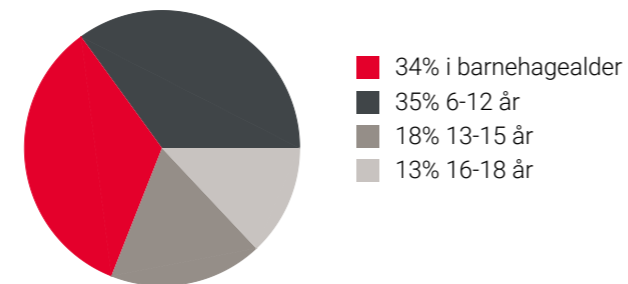
Sitat fra en lokalkjent



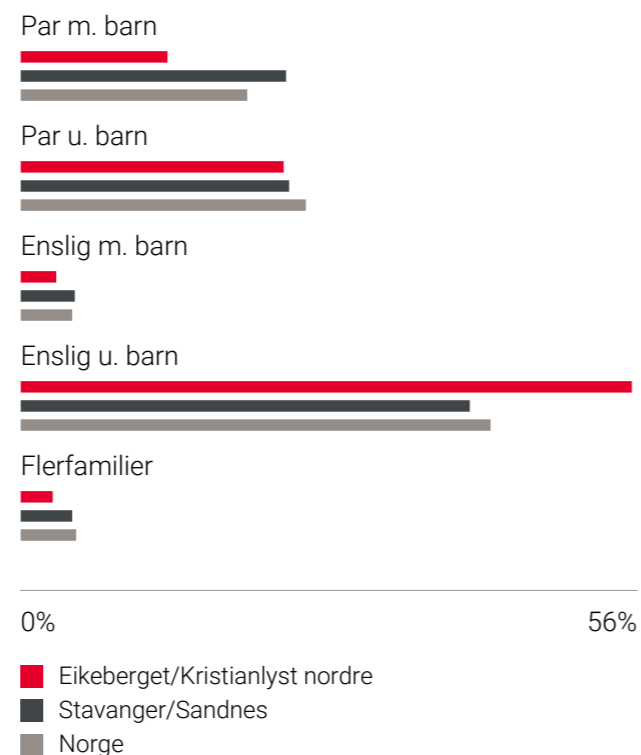
## Varer/Tjenester

-  Kilden Kjøpesenter 17 min 
-  Vitusapotek Mariero 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

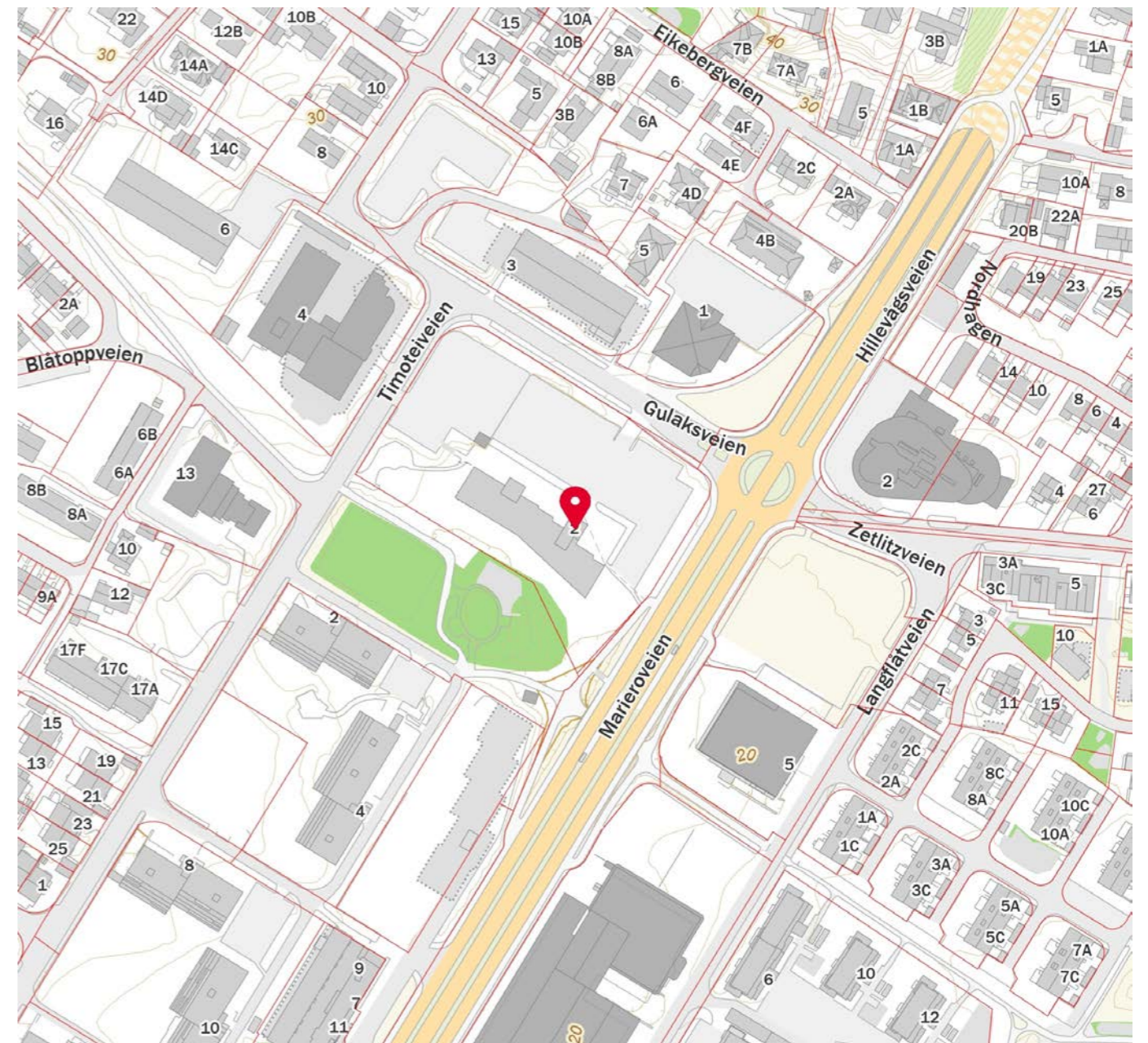
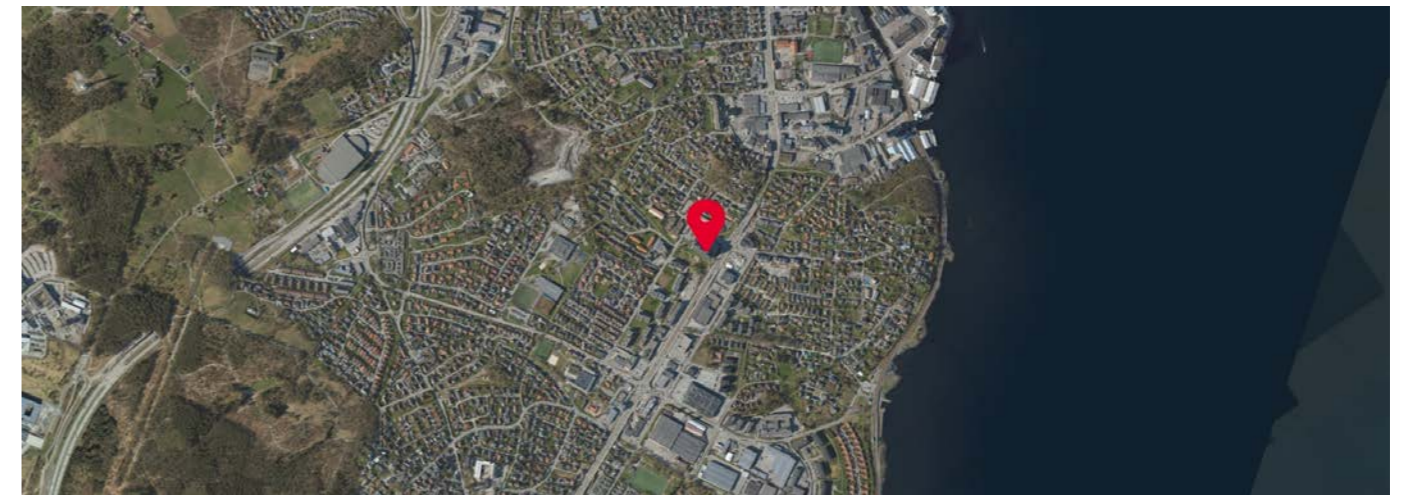


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gulaksveien 2  
4017 STAVANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Geir Helgeland

**Telefon:** 450 07 762  
**E-post:** geir.helgeland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre