



aktiv.

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

Lekker leilighet med balkong og flott utsikt. Parkering.



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 616 666,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 3 776 268,-
Felleskostn.: Kr 7 914,-
Selger: Emilie Guggedal Dahle
Fredrik Watland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 69/71 kvm
Tomtstr.: 9680 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 148
Andelsnr.: 329
Oppdragsnr.: 1413260002

Lækker leilighet med balkong og flott utsikt. Parkering.

Lækker leilighet med sobert yttrykk i interiør og fargevalg.

- God skaplass på kjøkken
- Romslig bad fra 2024
- Eget vaskerom
- Balkong på 16 kvm
- Flott utsikt
- Sykkelgarasje
- Parkering på fellesareal
- Gode solforhold
- Buss og tog i umiddelbar nærhet
- Kort vei til nye SUS



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	170
Budskjema	178

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m²

5. etasje

BRA-i: 69 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue samt mellom gang og garderobe. Det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger(tidligere krav). Vinduet er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9680 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Pent opparbeidet av borettslaget.

Beliggenhet

Gulaksveien 2 har en attraktiv beliggenhet sentralt på Mariero/Kristianslyst. Det er et rolig og etablert boligområde med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Helgø Meny og Coop Obs er like i nærheten, det er også kort vei til frisørsalong, kafé, apotek og legesenter.

Mariero og Kristianslyst byr på flotte turområder som Vannassen, Sørmarka og Vaulen friluftsområde.

Busstopp like ved leiligheten med godt kollektivtilbud slik at du kommer deg raskt til både Stavanger og Sandnes sentrum. Det er også kort vei til Mariero togstasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokkbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse

Tyrihans barnehage

Sandvikveien barnehage

Skole

Steinerskolen Stavanger

Kvaleberg skole

Vaulen skole

Kristianslyst skole

Hinna skole

Hetland videregående skole

Jåttå vgs. avdeling Hinna

Fritid

Timoteiveien balløkke

24/7 Mariero

CrossFit Centrum Hillevåg

Offentlig kommunikasjon

Buss: Eikeberg. Linje 2, 3, N84 0.1 km

Tog: Mariero stasjon. Linje L5 1 km

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 5.7 km

Fly: Stavanger Sola 18 min

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Balkong med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

Informasjon er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 19.01.2026.

Innhold

5. etasje: entrè, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2 (ikke godkjent).

1. etasje: bod

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det som i dag er beskrevet som et lite soverom ikke tilfredsstiller kravene ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold . Rommet er forøvrig angitt som klær og mat på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Standard

Lekker leilighet med sobert yttrykk i interiør og fargevalg.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert

19.01.2026.

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er

ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er

gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

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:

Utvendig

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Stedvis litt slitasje på beslag og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmen og beslag for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og varmetap.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke synlig beslag montert i terskel på balkong dør. Ukjent om eller hvordan tettingen her er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i terskelen på balkongdøren, eller det bør dokumenteres at tilstrekkelig tetting er utført. Manglende eller feil utført tetting kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler og økt risiko for råte.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen gliper mellom parkettbord samt «merke» i gulvet der vegg ble fjernet mellom kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

5. etasje-bad-overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i fliser ved innfesting av dusjdør, nederst på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden skyldes mest sannsynlig innfestingen av dør, men det anbefales jevnlig kontroll for å kontrollere om sprekken endrer seg.

5. etasje-vaskerom-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere

kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger/hull i skapet. Ved en lekkasje kan dette føre til fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger og hull i rørskapet bør tettes for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger ut i tilstøtende konstruksjoner. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler ved lekkasje.

Merknad:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Info fra selgers egenerklæringsskjema:

-Iflg egenærklæring tidligere eier: Ja total omarbeid av alle baderom i blokka.

Utskiftning av vannrør og avløp. Faglært arbeid utført på vegne av Borettslaget

Kristianslyst 1. Alle bad ble tatt i hele blokka. (2024)SANS BYGG AS

-Iflg tidligere eiers egenerklæring: Ja som forklart ovenfor, vann og avløpsrør skiftet ut i gulv og vegg på badet. Faglært arbeid utført av Ref Borettslaget Kristianslyst 1 Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

-EL-arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering av bad tilhørende leiligheter i Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER (KRISTIANLYST). Tygg elektro AS. 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia om tv og bredbånd, betales via felleskostnadene.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal.

Det er en fast årlig avgift på 250 kr for parkering, man får parkeringskort som må ligge synlig i bilen for parkeringsvaktene.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89358747

Diverse

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.

Dette vil gi behov for økte felleskostnader på enten 6,40 % (vinduer/dører) eller 2,03 % (trapper).

Se pkt Om borettslaget samt protokoll for ekstraordinært årsmøtet avholdt 3. februar 2025 for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

Varmekabler bad

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS og er datert 10.12.25.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 815 788

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 263 151

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Informasjon om formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2024.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

A-konto varmtvann/energi 150,00

Andel fellesutgifter 7 764,14

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Akonto betales sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 914

Andel Fellesgjeld

Kr 616 666

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Andel fellesformue

Kr 66 256

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kristianslyst 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

954812944

Andelsnummer

329

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 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. Andel 434/leilighet H1303 har søkt om og fått godkjent innglassing av Stavanger kommune, men det er ikke ferdigattest (ref informasjon fra styreleder). Borettslaget jobber med å bedre rømingssikkerheten i blokken. Hentet fra ekstraordinær generalforsamling 03.02.25:

"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 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 flere 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 uforutsette 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)"

I ifølge protokollen for ekstraordinært årsmøte avholdt 3. februar 2025 er det vedtatt følgende:

-Løsning for bedret rømningsløsning:

Forslag til vedtak 3: Generalforsamlingen godkjenner at saken utsettes, som følge av nye saksopplysninger. Vedta . 3 stemmer mot.

-6. Finansiering av bedret rømningsløsning:

Forslag til vedtak 3:

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

Vedta . Utsettes som følge av resultat i sak 5.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207612014

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 2 130 280,00

Innfrielsesdato: 30.09.2027

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207664316

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 16 762 991,00

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208092146

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 69 900 000,00

Innfrielsesdato: 30.06.2063

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale:

Avdragsfrihet til og med juni 2028

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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. 329 i Kristianslyst 1 Borettslaget med orgnr. 954812944

Tinglyste heftelser og rettigheter

1970/5271-2/102 05.06.1970 ERKLÆRING/AVTALE

GJENKJØPSRETT PÅ VILKÅR

RETTIGHETSHAVER: STAVANGER KOMMUNE

1970/5271-3/102 05.06.1970 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

2023/939491-1/200 01.09.2023

21:00

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

2025/324472-1/200 21.03.2025

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest utstedt på eiendommen datert 15.03.1972.

Ferdigattest -fasadeendring kledning trappetårn, riving-/nytt vindfang. Datert

18.03.2009.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det som i dag er beskrevet som et lite soverom ikke tilfredsstiller kravene ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold . Rommet er forøvrig angitt som klær og mat på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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 vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

*Reguleringsplan

Id 2106

Navn Kollektivfelt langs Rv44 - Hillevåg - Mariero

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 12/08/2008 00:00:00

Bestemmelser 2106 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 6.7 kvm

Feltnavn AV

Regform 319 - Annen veigrunn

Id 1016

Navn Forretn.-og bydelssent.på Kristianslyst reg. endring

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/27/1983 00:00:00

Bestemmelser 1016.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 420 - Turvei

Id 565

Navn Kristianlyst. Forsl. til endr. av etg.antall for høyblokk fra 12 til 17 etg. ogendring
av reg. barneh. til boligareal.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 03/19/1970 00:00:00

Bestemmelser 565.pdf

Delarealer

Areal 9508.38 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Id 2622

Navn Områderegulering for Mariero

Plantype 34 - Områderegulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/20/2022 00:00:00

Bestemmelser 2622 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 59.42 kvm
Feltnavn o_VG
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 105.16 kvm
Feltnavn o_F
Rparealformal 2012 - Fortau

Id 2740
Navn Detaljregulering for Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/22/2023 00:00:00
Bestemmelser 2740 bestemmelser.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn o_FO4
Rparealformal 2012 - Fortau
Areal 0 kvm
Feltnavn o_FO3
Rparealformal 2012 - Fortau

Id 556
Navn Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/20/1969 00:00:00
Bestemmelser 556 bestemmelser vedtatt 15.04.2024.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde

*Kommuneplan
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 3714.23 kvm
Hensynsonenavn H320_2
Kpfare 320 - Flomfare
Areal 139.3 kvm

Hensynsonenavn H410_1
Kpinfrastruktur 410 - Krav vedr. infrastr.
Areal 9539.39 kvm
Omrnavn B220
Kparealformal Boligbebyggelse

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.

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 150 000 (Prisantydning)

616 666 (Andel av fellesgjeld)

3 766 666 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 776 268 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 785 168 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 787 968 (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 9 602

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen

Eiendomsmegler MNEF

monica.thomassen@aktiv.no

Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

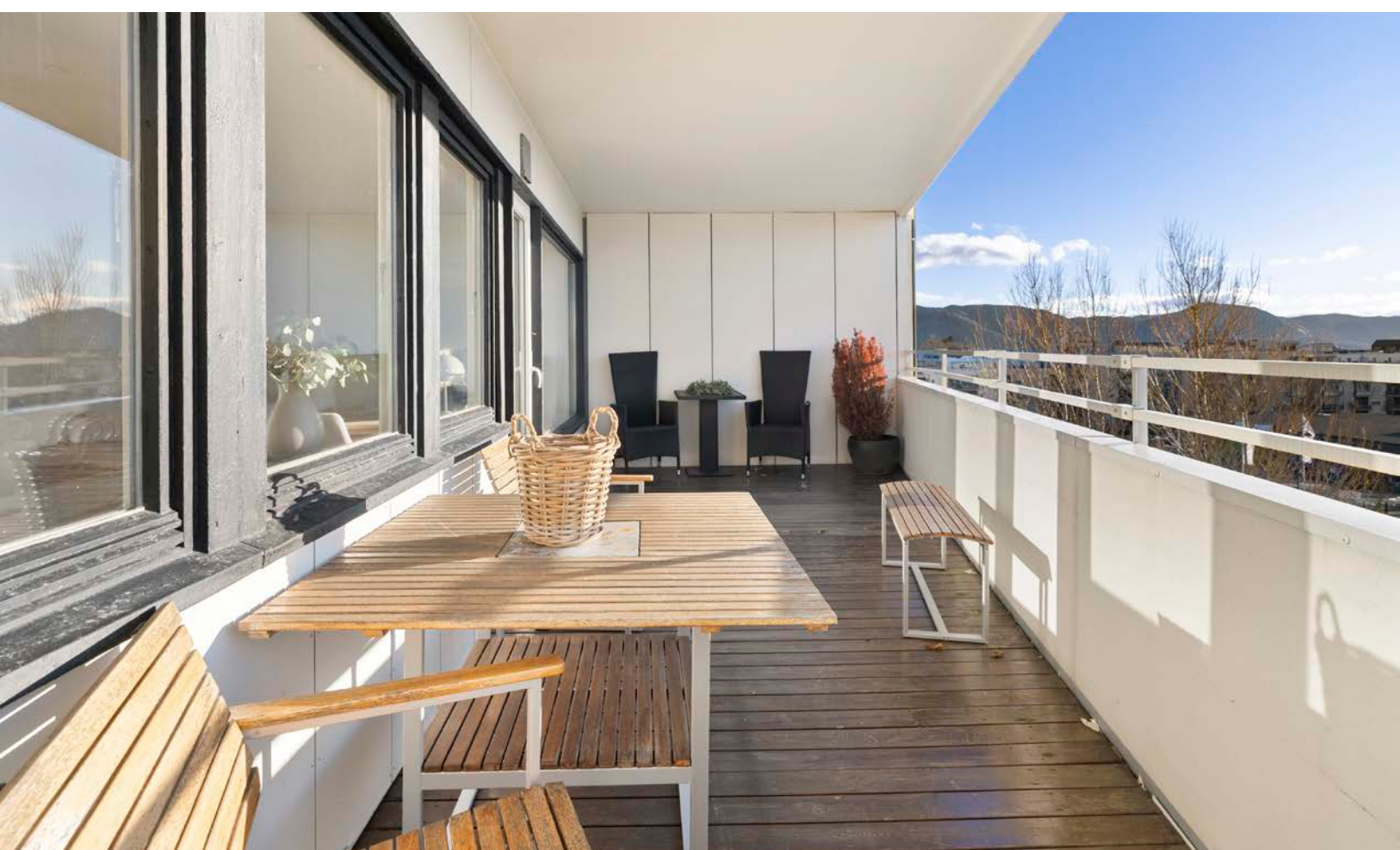
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

23.01.2026

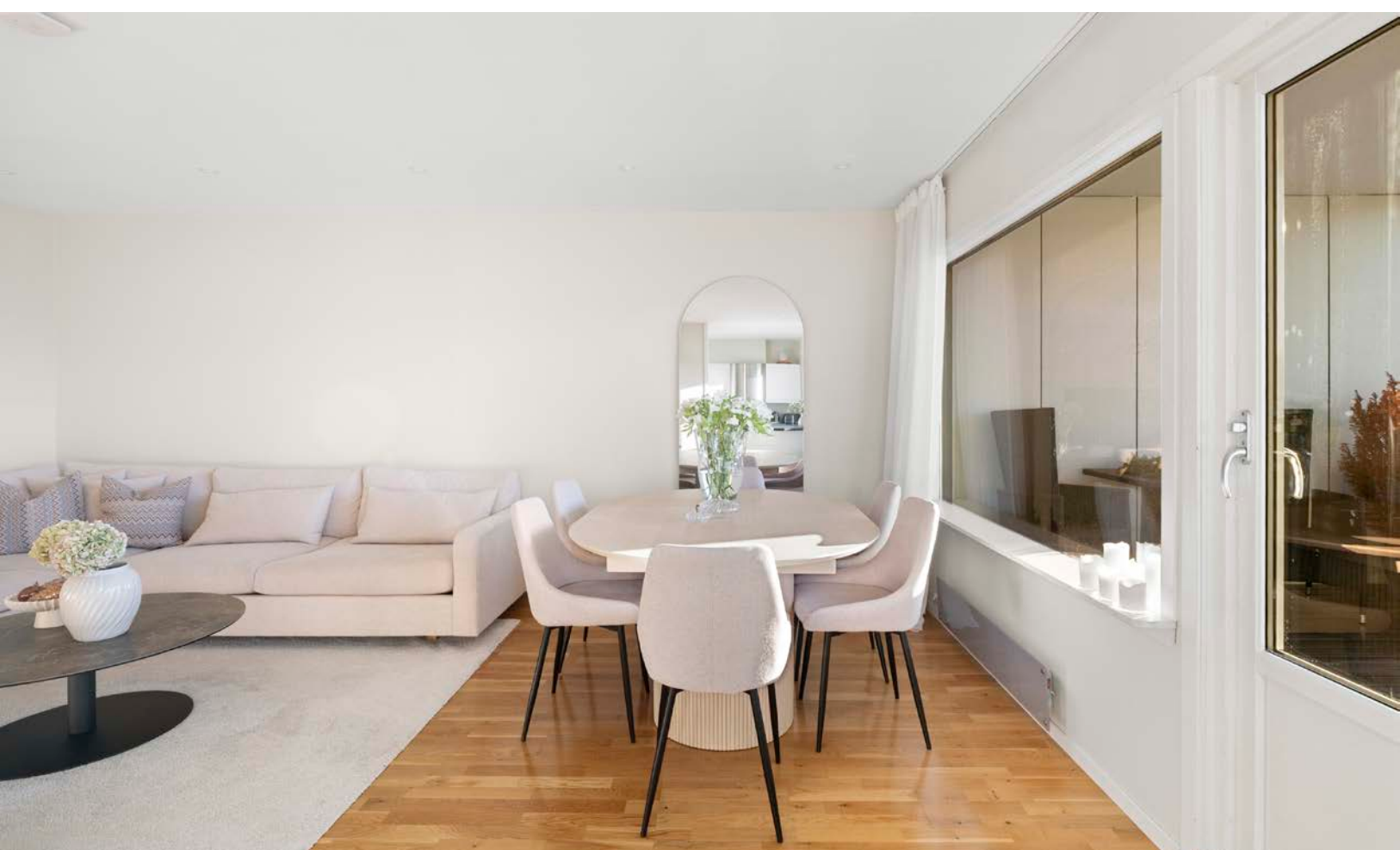














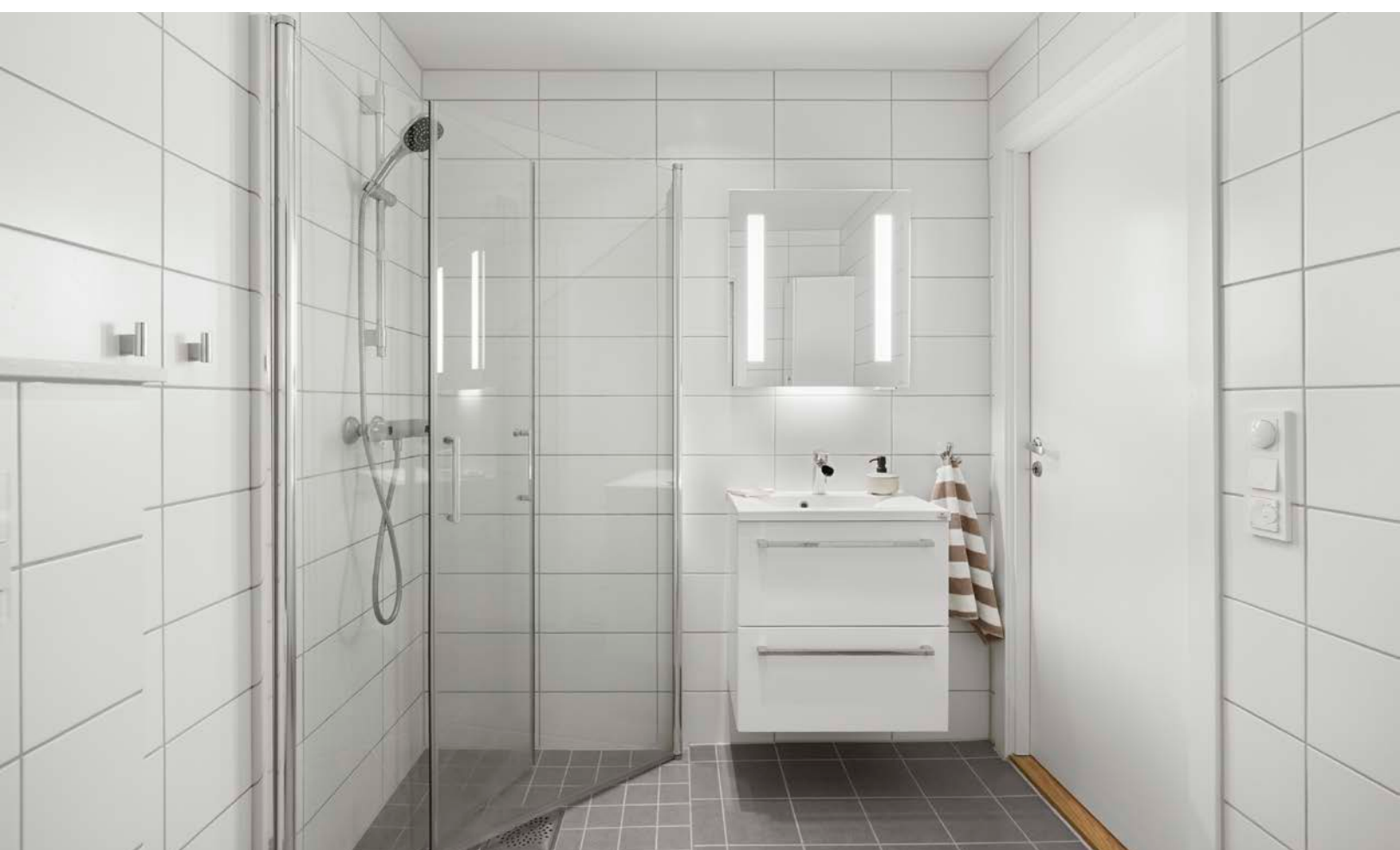










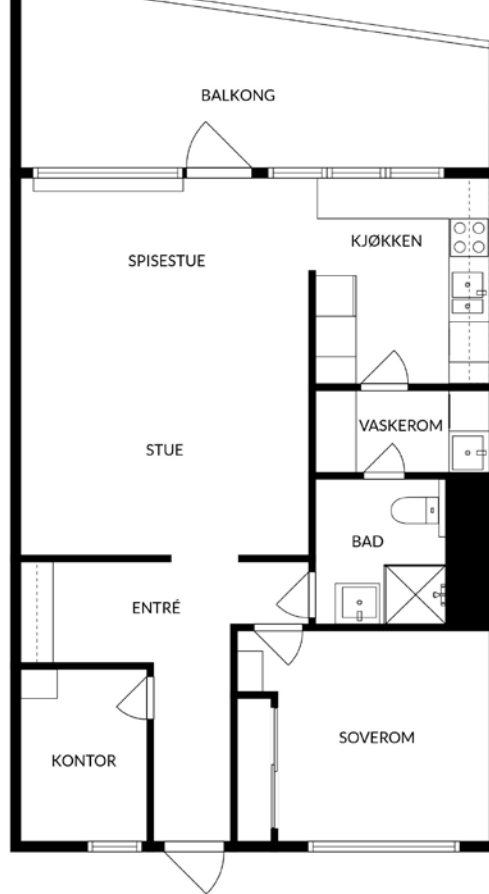




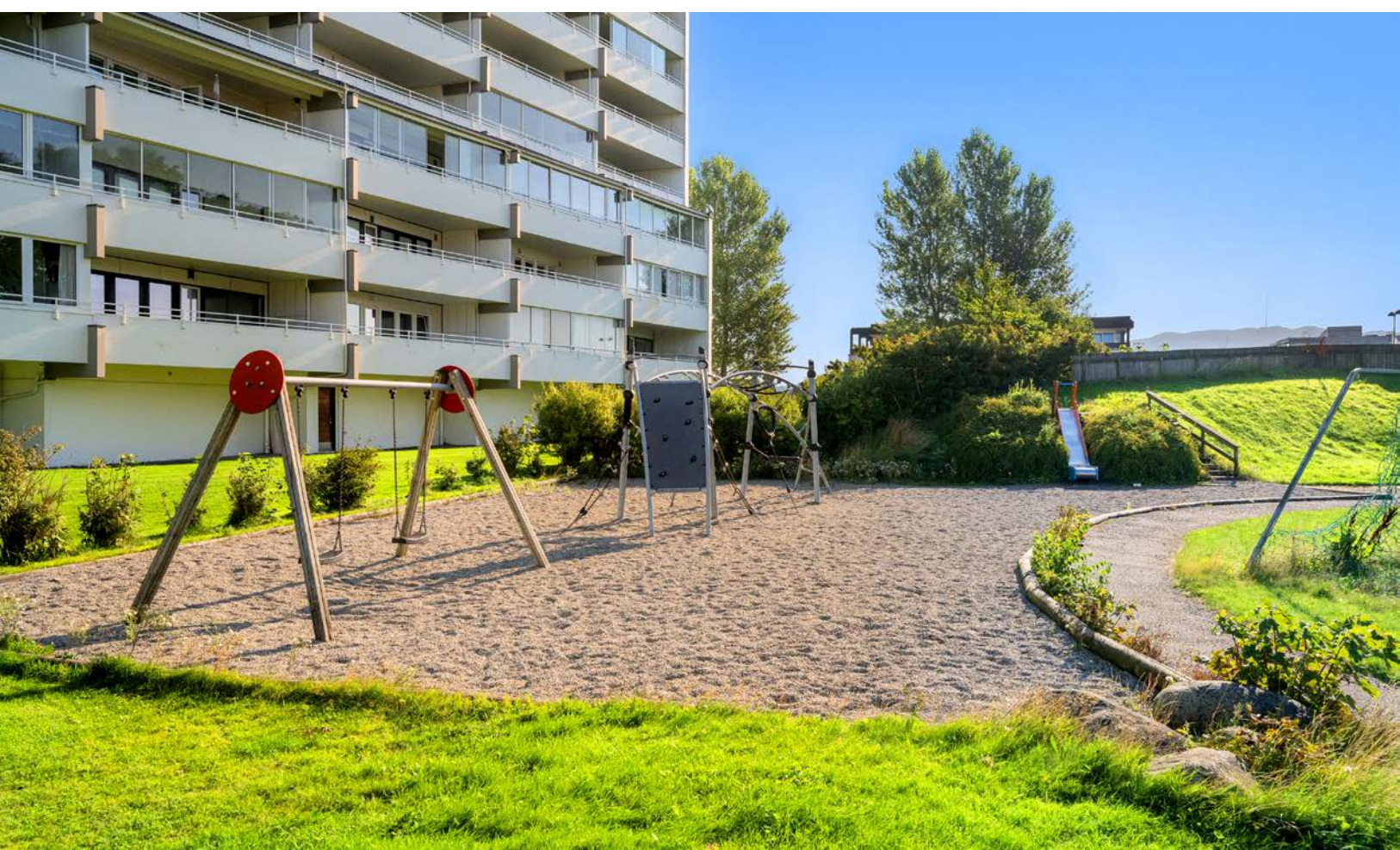














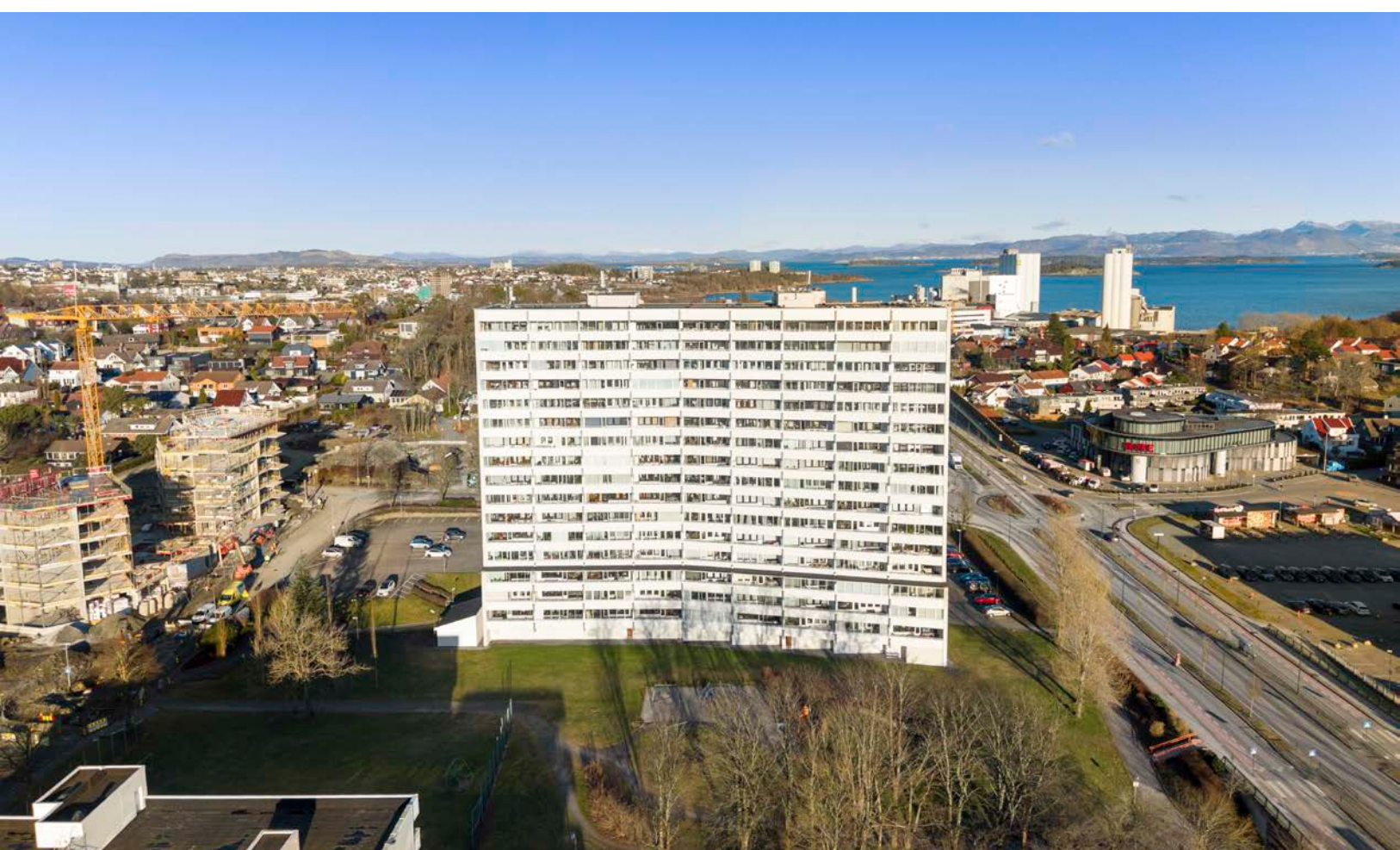












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 20, bnr. 148

Andelsnummer 329

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 12301-3590

Referansenummer: JA1883

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

 NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkong med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom

piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

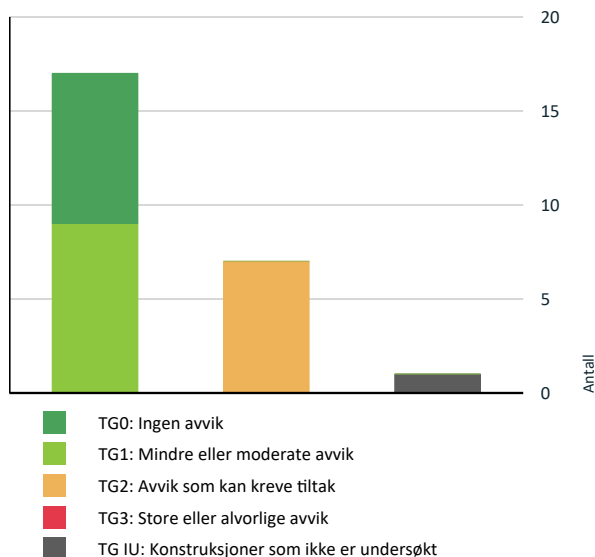
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue samt mellom gang og garderobe.

Det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger (tidligere krav). Vinduet er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Stedvis litt slitasje på beslag og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmen og beslag for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og varmetap. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på omkringliggende konstruksjoner.



Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke synlig beslag montert i terskel på balkong dør. Ukjent om eller hvordan tettingen her er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i terskelen på balkongdøren, eller det bør dokumenteres at tilstrekkelig tetting er utført.

Manglende eller feil utført tetting kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler og økt risiko for råte.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen gliper mellom parkettbord samt «merke» i gulvet der vegg ble fjernet mellom kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i fliser ved innfesting av dusjdør, nederst på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden skyldes mest sannsynlig innfestingen av dør, men det anbefales jevnlig kontroll for å kontrollere om sprekken endrer seg.



5. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger/hull i skapet. Ved en lekkasje kan dette føre til fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger og hull i rørskapet bør tettes for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger ut i tilstøtende konstruksjoner. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler ved lekkasje.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger i forbindelse med nytt bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

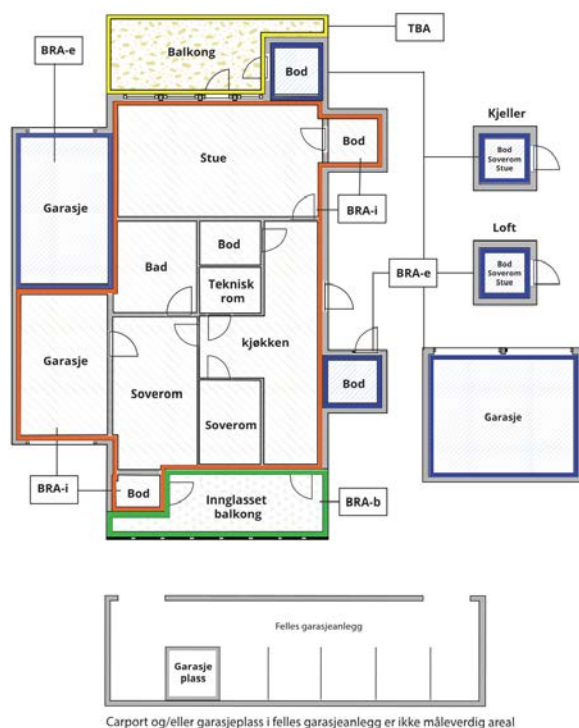
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	69			69	16
1. Etasje		2		2	
SUM	69	2			16
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue samt mellom gang og garderobe.

Det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger(tidligere krav). Vinduet er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid i forbindelse med nytt bad og vaskerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Fredrik Watland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	20	148		0	9680.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gulaksveien 2

Hjemmelshaver

Kristianslyst I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRISTIANSLYST I BORETTSLAG	954812944			Dahle Emilie Guggedal, Watland Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

329

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Mariero.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Fredrik Watland

Emilie Guggedal Dahle

Boligen

Gulaksveien 2
4017 STAVANGER

1103-20/148/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: SANS BYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Iflg egenærklæring tidligere eier: Ja total omarbeid av alle baderom i blokka. Utskiftning av vannrør og avløp. Faglært arbeid utført på vegne av Borettslaget Kristianslyst 1. Alle bad ble tatt i hele blokka.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eiers egenerklæring: Ja som forklart ovenfor, vann og avløpsrør skiftet ut i gulv og vegg på badet. Faglært arbeid utført av Ref Borretslaget Kristianslyst 1 Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: TRYGG ELEKTRO AS

Beskrivelse av arbeidet: EL-ARBEID I FORBINDELSE MED VÅTROMSREHABILITERING AV BAD TILHØRENDE LEILIGHETER I GULAKSVEIEN 2, 4017 STAVANGER (KRISTIANLYST).

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Kan ikke si om det påfører mer felleskostnader, men det er diskutert mulig forbedring av brannveier som er oppe til diskusjon i borettslaget. Ikke endelig avklaring- Som kan føre til høyere felleskost-

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Aktiv Rogaland AS
Aktiv avd. Stavanger v/Monica Thomassen
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Deres ref.: 1413260002 . Vår ref.: 3411-1-051

Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kristianslyst I Borettslag
Organisasjonsnr: 954812944
Andelseier: Dahle, Emilie Guggedal
Medeier: Watland, Fredrik
Leilighetsnummer: 051
Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Andelsnummer: 329
Gnr. 20
Bnr. 148

Borettsinnskudd: Kr. 24 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Utendørs parkeringsplasser. 4 felles ladestasjoner for elbil på utendørs parkering. Kontakt styret for mer informasjon.

Kollektiv avtale med Telia om tv og bredbånd, betales via felleskostnadene.

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Akonto betales sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>.

Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Selskapslokale i underetasjen til utleie for beboere. Kontakt styret for mer informasjon. Styret jobber med en plan for brannrømning. Kontakt styret for mer informasjon. Felleskostnadene øker med 3% fra og med 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207612014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	2 037 417,00

Innfrielsesdato: 30.09.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207664316
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 16 676 261,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208092146
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 69 900 000,00
Innfrielsesdato: 30.06.2063
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med juni 2028

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 914,14,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmtvann/energi	150,00	
Andel fellesutgifter	7 764,14	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 419,-
Fradragsberettigede kostnader: 32 606,-
Annen formue: 66 256,-
Gjeld: 616 666,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207612014
Restsaldo:	14 178,46
Kapitalkostnader:	706,04
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207664316
Restsaldo:	116 054,75
Kapitalkostnader:	1 072,80
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208092146
Restsaldo:	486 433,00
Kapitalkostnader:	2 020,58
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juni 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 616 666,21,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marianne Kambo pr. e-post: marianne.kambo@obos.no eller telefon: 22 85 08 99.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Erlend Bøgwald Austerheim, e-post: kristianslyst1@styerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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

Uavhengig av hvilket alternativ vi velger vil det også inngå en kontroll av et utvalg ikke-godkjente innglassede balkonger, med sikte på å få alle 45 godkjent i én søknad. Samtidig kan vi søke om innglassing av nye balkonger 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 blokk 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. Veggene våre 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Erlend Bøgwald Austerheim som møteleder.

Forslag til vedtak:

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Jasmin Wallace Helgesen og Karen Marie Sagstad er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 220 000kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Erlend Bøgwald Austerheim (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erlend Bøgwald Austerheim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jasmin Wallace Helgesen (47 stemmer)

Karen Marie Sagstad (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jasmin Wallace Helgesen

Karen Marie Sagstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Unni Wik Gripsrud (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Unni Wik Gripsrud

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Erlend Bøgwald Austerheim (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erlend Bøgwald Austerheim

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Karin Mårteig (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karin Mårteig

Protokollen signeres av:

Møteleder: Erlend Bøgwald Austerheim /s/

Protokollvitner: Jasmin W. Helgesen /s/ og Karen Marie Sagstad /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3411

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3411>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

BDO: Årspris kr 16 986 + etableringskostnad kr 2 000

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

PwC Assuranse: Årspris kr 12 556, ingen etableringskostnad

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

1. PwC Assuranse: kr 62 780

2. E&Y: kr 67 970

3. BDO: kr 86 930

Styrets innstilling

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

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

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

Styret mener derfor at PwC Assuranse er det riktige valget.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget velger PwC Assuranse som revisor.

Forslag til vedtak 2

Borettslaget velger E&Y som revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.12.25

Selskapsnummer: 3411 Selskapsnavn: KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Valg av revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Borettslaget velger PwC Assuranse som revisor.
- ☐ Borettslaget velger E&Y som revisor.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 61

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marianne Kambo velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Løsning for bedret rømningsløsning

I forbindelse med saksbehandling av en søknad om innglassing av balkong så har Stavanger kommune fattet interesse for hvordan rømning i blokken skal foregå. De reagerer på at de ytterste leilighetene i hver etasje må 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 innskjerpning 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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

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

✓ Vedtatt. 3 stemmer mot.

6. Finansiering av bedret rømningsløsning

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Eksisterende låneramme for rørprosjektet vedtas benyttet for valgt løsning.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

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

✓ Vedtatt. Utsettes som følge av resultat i sak 5.

7. Utvide dekning for kameraovervåkning

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

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

Overvåkingsanlegget ble satt opp etter vedtak i ekstraordinært årsmøte i oktober 2020 og etter vedtak på årsmøte i 2024 med føringer om at overvåkningen 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.

✓ Vedtatt.

8. Fornyelse tillatelse til gatekunst på vegg mot hovedveien

I 2023 ble gatekunstfestivalen Nice Surprise arrangert i Stavanger. Generalforsamlingen vedtok da å takke ja til et kunstverk på kortveggen mot hovedveien. Da dette ble vedtatt var det ikke kjent om det kreves 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 sponning, 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. Veggene våre 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 rullemalning beregnet på utendørs bruk som skal holde i mange år (jeg tipper minimum 10-15 år) før det evt kanskje kan begynne å falme. Kunstnerne er internasjonalt anerkjente stjerner innenfor denne sjangeren, og et kunstverk som dette ville normalt kostet flere hundre tusen kroner dersom man skulle bestilt det på normalt vis hos de respektive kunstnerne. Det vi gjør nå er å samle inn en mappe med alternative vegger som kunstnerne kan håndplukke fra. På denne måte matcher man best egnet kunstner til en hver vegg. Vi kan derfor ikke garantere hvilken kunstner det evt blir eller si noe på forhånd om evt motiv, men kan betrygge med at samtlige maler veldig «publikumsvennlige» motiver som er lette å like og forstå for alle og enhver.

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 7 stemmer mot.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Marianne Kambo /s/

Protokollvitne: Jasmin W. Helgesen /s/

Protokollvitne: Kristine H. Åstveit /s/

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

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

§ 5 Dyrehold

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

§ 6 Søppel

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

§ 7 Brannvernutstyr

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

HUSORDENSREGLER FOR

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.04.23)

§ 8 Løst utstyr i leiligheten tilhørende borettslaget.

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

§ 9 Fellesarealer

Sykler skal plasseres i sykkelboden.

Det er kun lov å plassere mindre 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.

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(borett) 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Eiendomskart med grenser

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 20/148/0/0

Dato: 2026-01-13

Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune

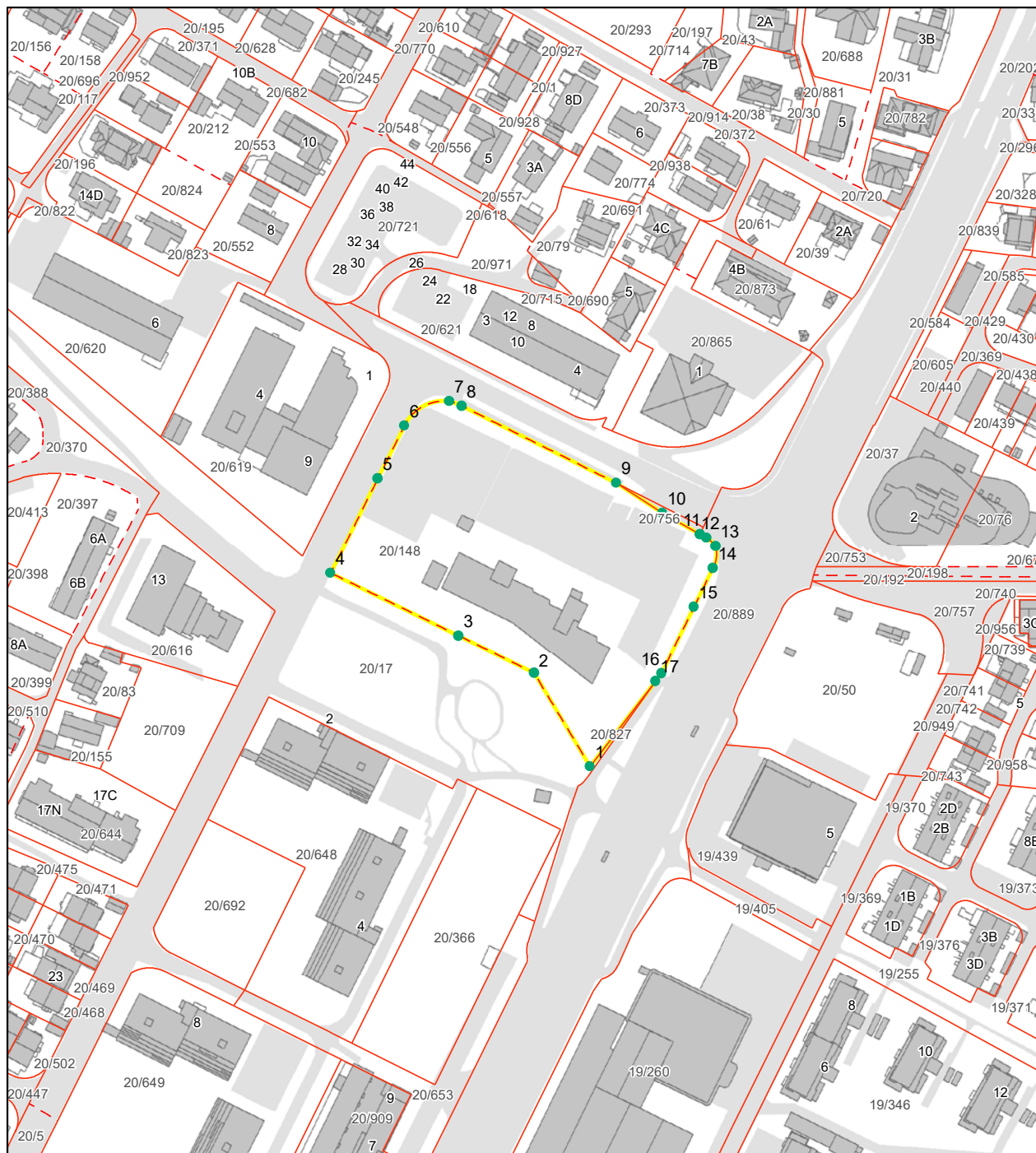


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	20	Bruksnr	148	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	3714.23 kvm		
Hensynsonenavn	H320_2		
Kpfare	320 - Flomfare		
Areal	139.3 kvm		
Hensynsonenavn	H410_1		
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.		
Areal	9539.39 kvm		
Omrnavn	B220		
Kparealformal	Boligbebyggelse		

Areal	0 kvm
Omrnavn	FRI591
Kparealformal	Friområde
Areal	140.29 kvm
Omrnavn	V33
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2106
Navn	Kollektivfelt langs Rv44 - Hillevåg - Mariero
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2106 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	6.7 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veigrunn
Id	1016
Navn	Forretn.-og bydelssent.på Kristianslyst reg. endring
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/27/1983 00:00:00
Bestemmelser	1016.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	420 - Turvei
Id	565
Navn	Kristianlyst. Forsl. til endr. av etg.antall for høyblokk fra 12 til 17 etg. ogendring av reg. barneh. til boligareal.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/19/1970 00:00:00
Bestemmelser	565.pdf
Delarealer	
Areal	9508.38 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Id	2622
Navn	Områderegulering for Mariero

Plantype	34 - Områderegulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/20/2022 00:00:00	
Bestemmelser	2622 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	59.42 kvm
	Feltnavn	o_VG
	Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	Areal	105.16 kvm
	Feltnavn	o_F
	Rparealformal	2012 - Fortau
Id	2740	
Navn	Detaljregulering for Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/22/2023 00:00:00	
Bestemmelser	2740 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	o_FO4
	Rparealformal	2012 - Fortau
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	o_FO3
	Rparealformal	2012 - Fortau
Id	556	
Navn	Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/20/1969 00:00:00	
Bestemmelser	556 bestemmelser vedtatt 15.04.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	400 - Offentlig friområde

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 20/148/0/0

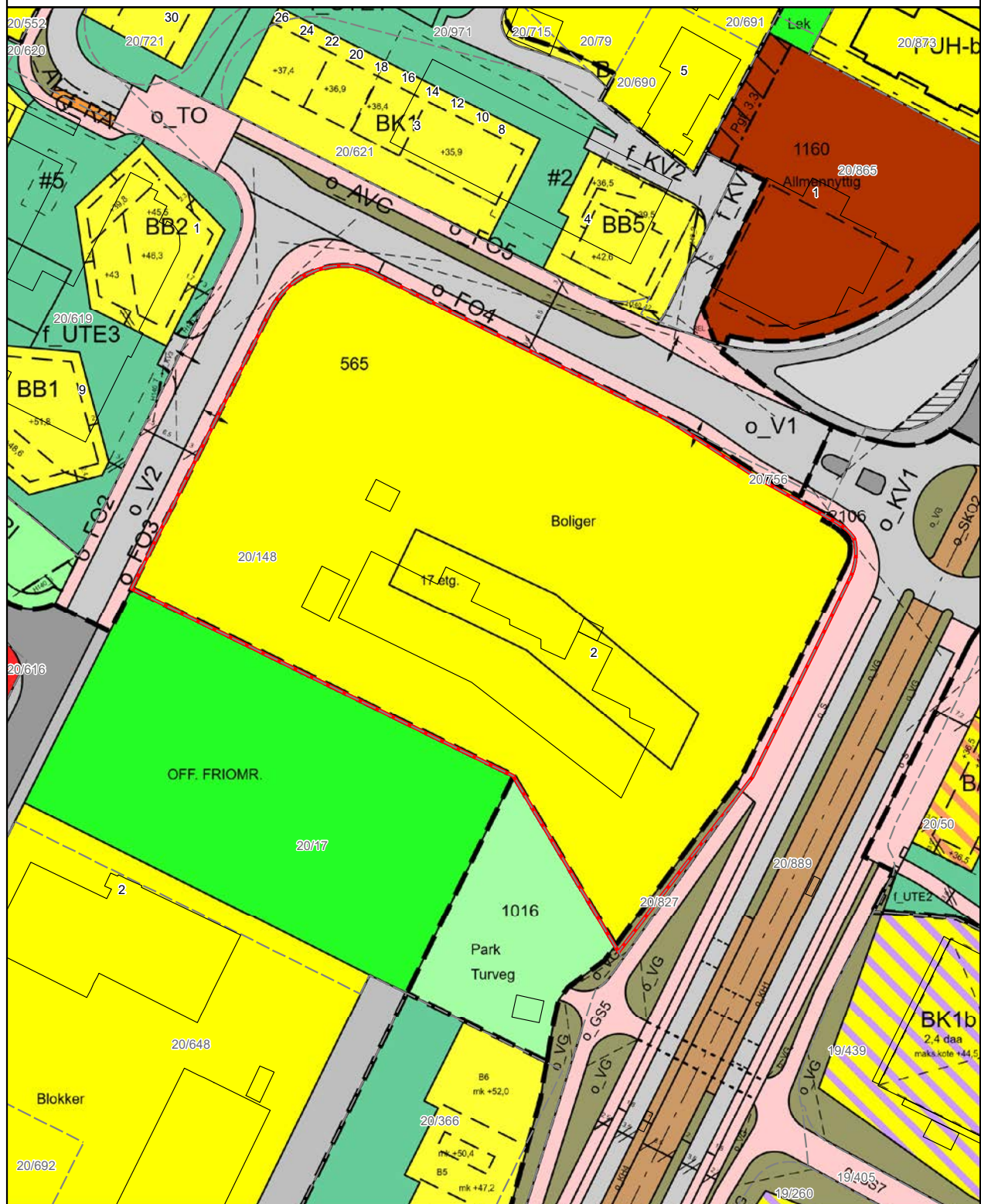
Dato: 2026-01-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2622,565

Ikrafttredelsesdato: 19.3.1970,20.6.2022

Stavanger
kommune



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

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

24.08.2022 Rettet skrivefeil § 8.3.c.

§ 1 Formål

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

Området skal utvikles basert på følgende strategier:

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

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Steds- og bylandskapstilpasning

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

§ 2.2 Arkitektur og estetikk

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

§ 2.3 Universell utforming

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

§ 2.4 Renovasjonsløsning

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

§ 2.5 Sykkel- og bilparkering

§ 2.5.1 Sykkelparkering

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

§ 2.5.2 Bilparkering

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

§ 2.6 Støy

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

§ 2.7 Nettstasjoner

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

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Krav om detaljregulering

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

§ 3.2 VA- rammeplan

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

§ 3.3 Forbindelser for gående

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

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Generelt

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

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

§ 4.1.2 Utnyttelse/BRA og høyder

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

§ 4.1.3 Bolig

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

§ 4.1.4 Uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer

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

møteplasser for alle brukergrupper og bidra til å gi identitet og styrkede stedskvaliteter. Områdene skal supplere hverandre ved å ha variert utforming, og i hovedsak være flerfunksjonelle.

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

§ 4.1.5 Blågrønne prinsipper og blågrønn faktor (BGF)

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

§ 4.1.6 Energiforsyning og miljø

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

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

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

§ 4.2.1 Detaljhandel innenfor sentrumsformål

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

Felt	Maks m ² BRA detaljhandel
BS1	2200
BS2	2200
BS3	1100
BS4	600
BS5	5800
BS6	2000
BS7	1000
BS8	600

Tabell 1 maksimum tillatt handelsareal pr felt.

§ 4.2.2 Boliger

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

§ 4.2.3 Parkering

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

§ 4.2.4 Varelevering

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

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

§ 4.2.5 Mobilitetspunkt

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

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

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

§ 4.3 Boligområder

§ 4.3.1 Felt B1

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

§ 4.3.2 Felt B5-B7

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

§ 4.4 Kombinerte formål

§ 4.4.1 Felt BK1 og BK2, kombinert bolig og kontor

- a. Utnyttelsen av feltene avklares i detaljreguleringen.
- b. Høyder.
 - 1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder inntil 6 etasjer. 6. etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
 - 2. Bebyggelsen skal ikke være lavere enn 3 etasjer mot fv44/Marieroveien.
 - 3. Bebyggelsen skal trappes ned mot Langflåtveien.
- c. Det skal etableres offentlig gangforbindelse gjennom feltene fra Langflåtveien til ramper langs fv.44/Marieroveien.
- d. Det tillates tjenesteyting mot Marieroveien, på opptil 250 m² BRA til sammen for BK1a

og b.

§ 4.4.2 Felt BK3, kombinert bolig og kontor

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Kontor, felt K1a og K1b

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

§ 4.6 Lek

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

§ 4.6.1 Sentralt lekefelt o_L5

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

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

§ 5.1 Samferdselsanlegg

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

§ 5.2 Sykkelfelt

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

§ 5.3 Gatetrær

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

§ 5.5 Torg

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

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Generelt

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

§ 6.2 Friområde

§ 6.2.1 Felt o_GF1, o_GF2, o_GF3

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

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

§ 6.3 Park o_GP1-4

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

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikringssone. Frisikt.

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

§ 7.2 Eksisterende vegetasjon i Marieroalleen (H560_1)

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

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

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

§ 7.4 Bevaring vegetasjon i o_GF1 (H560_3)

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

§ 7.5 Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

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

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

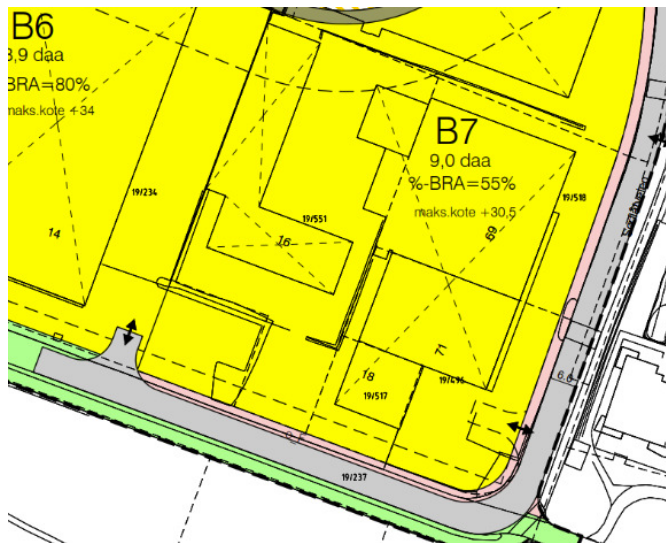
- f. Ask, lønn, furu og bøk skal bevares. Uønskede treslag kan fjernes og erstattes med andre treslag.

§ 7.5.2 Bevaring kulturmiljø steingarder (H570_3)

- Eksisterende steingarder, inkludert løvtrær langs disse, skal bevares.
- Steingarder kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type.

§ 7.6 Bestemmeleseområder

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



Midlertidig adkomst etter bestemmelsesområdet på plankartet.

§ 7.7 Trær regulert til bevaring

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

idrett og utemiljø kontaktes.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Offentlig tjenesteyting

§ 8.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

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

§ 8.2 Torg, sentralt lekefelt, park og lek

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

§ 8.3 Samferdsel

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

§ 8.4 VA

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

§ 8.5 Rekkefølgetiltak tabell

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

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

* Så fremt det etableres boliger i feltene.

§ 9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Overordnet VA-plan, datert Stavanger kommune, Vann- og avløpsverket, 02.05.2018
- CDF Vindanalyse, datert Norconsult, 16.02.2018
- Støyrapport, datert SINUS 18.05.2018

PLAN 2106 KOLLEKTIVFELT LANGS RV44, HILLEVÅG – MARIERO. HILLEVÅG OG HINNA BYDEL

Datert 08.06.2007, sist revidert 08.10.2008

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

22.12.2009. Tilføyd § 7.3 etter byplansjefens fullmakts vedtak iht. PBL. § 12-14.

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Planen skal sikre arealer for utvidelse av rv 44 Hamneveien til Gamleveien, til 4 – felt med kollektivfelt, sykkelfelt og fortau. Planen skal samtidig sikre fremtidig arealbruk for bybane.

§ 2 PLANKRAV

- 2.1 Før anleggstart skal det utarbeides detaljplaner for veganlegget som skal godkjennes av veiholder og Stavanger kommune. Skiltplan for alle offentlige trafikkområder skal utarbeides av veiholderen og godkjennes av skiltmyndigheten. I skiltplanen skal det vurderes oppmerking i gang- og sykkeltraseene. Detaljplan for beplantning og felles grøntområder skal godkjennes av Stavanger kommune v/parksjefen.
- 2.2 Det skal lages en separat detaljplan for kulverten. Planen skal ta stilling til blant annet fylling, beplantning og plassering av tur- og sykkelveger. Planen utarbeides i samråd med parksjefen.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Dersom ikke annet er vist på plankartet, skal byggegrenser mot riksvegen beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner. For øvrig settes en byggegrense slik som angitt i reguleringsplanen.
- 3.2 Terrenngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 3.3 Miljøverndepartementets nye retningslinjer for vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jf rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold ved bolignære oppholdsområder er 55-60 dBA. Ved skoler, barnehager, institusjoner og lignende er planleggingsmålet for utendørs støyforhold 50-55 dBA. Laveste grense skal tilstrebes. For innendørs støyforhold er planleggingsmålet 35 dBA i oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom). Det vises til egen støyrapport for prosjektet.
- 3.4 Prinsippene om universell utforming skal ligge til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.
- 3.5 Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelsen av planen, skal tiltakshaveren utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres. Dette i tråd med ”forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenngrep”.

§ 4 BYGGEOMRÅDE

Område for boliger med tilhørende anlegg

Felles

- 4.1 Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2 x 10 m. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang- og sykkelveg, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjøreveg alltid vurderes. For hjørneeiendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærvegen.
- 4.2 Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.
- 4.3 Plassering av garasjer skal byggemeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Eksisterende vegetasjon, steingjerder, og lignende skal vises på situasjonskartet. Det skal vises snitt av fasade med omkringliggende bebyggelse inntegnet.

For områdene BF1 til BF4 og B1 – B6:

Område for boliger og forretning/kontor (småhusbebyggelse)

- 4.4 Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 normaletasjer slik det framgår av planen i henhold til pbl. § 70.
- 4.5 Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.
- 4.6 Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.
- 4.7 Garasjer kan tillates oppført i en etasje med grunnflate tilpasset tomten og maks. på 35 m². Garasjen tillates plassert inntil nabogrense, utenfor regulert frisiktsoner.
- 4.8 Det tillates ikke takutheng innover nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.
- 4.9 Langs Hillevågsveien kan ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom byggeforskriftenes krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveien.
- 4.10 Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig valg av vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
- 4.11 Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes og det skal som grunnlag for behandling redegjøres for nødvendigheten av tiltakene og beskrives hvorledes endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

- 4.12 Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan. Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

- 4.13 Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren til uttalelse før saken behandles.

For området BF5

- 4.14 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer. Når det gjelder ev. utbygging av tomten vises det til bestemmelsene i plan 1179. Det tillates ikke nye boliger her.

For området BF6

- 4.15 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer, og skal benyttes til samme formål.

For området BFK1

- 4.16 Før bygging / tiltak iht. plan og bygningsloven § 93, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for området BFK1. I bebyggelsesplanen skal det dokumenteres at utsyn og siktlinjer langs Haugåsveien iht. kommunedelplan 116K (Paradis og Hillevåg) er ivaretatt. Langs Hillevågsveien skal ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom gjeldende byggeforskrifters krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke legges mot Hillevågsveien. Når det gjelder tomtens utnyttingsgrad, skal hensyn tas til punkt 2.1.1 av kommunedelplan 116K (glideskalen). Bebyggelse kan maks. oppføres i inntil 4 etasjer.

For områdene B7 til B13

- 4.14 De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m², kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan ha til- og påbygg i fellesgrense mot naboenhet og skal være arkitektonisk tilpasset nabohus.
- 4.15 Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4m avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene.
- 4.16 For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m². Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal. Det skal vises en tilfredsstillende løsning for disponeringen av tomten som tilfredsstiller de krav som er gitt i disse bestemmelsene.
- 4.17 Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.
- 4.18 Bygningene skal ha samme hovedtakform og tekking som tilliggende hus og med møneretning primært langs terrengkotene, med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som

hovedgesimshøyde. Oppbygg skal underordnes husets takform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene skal være i samme stil eller form.

- 4.19 Maksimalt bebygd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimal bebygd areal BYA ikke overstige 30 %.
- 4.20 Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.
- 4.21 Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m². Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasje/carport. For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass. Parkeringskravet gjelder ved nybygg og utvidelse av eksisterende boliger.
- 4.22 Mot offentlig veg må avstanden være 5 m dersom garasjen er plassert vinkelrett på vegen. Dersom der er trafiksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med vegen, kan garasje plasseres minimum 1 m fra veg. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3.5 m for enkel garasje og 4m for dobbel garasje. Det må sikres tilfredsstillende frisikt ut mot offentlig veier.
- 4.23 Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og trafiksikre. Oppstillingsplasser for biler plasseres utenfor frisiktssoner.
- 4.24 Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

For øvrige eiendommer som inngår i planen

- 4.25 Reguleringsbestemmelser og byggelinjer for eiendommer 21/316, 21/454, 21/471, 21/457, 17/410 og 17/485 beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner.
- 4.26 Eiendommer 20/33, 20/201 og 20/202 innløses og fraflyttes før anleggsarbeid igangsettes. Dersom det ikke er nødvendig å rive dagens bygninger under anleggsperioden kan disse opprettholdes. Alternativt kan ny bebyggelse oppføres innenfor vist byggegrense. For øvrig opprettholdes gjeldende reguleringsbestemmelsene i plan 468”.
- 4.27 For eiendommer Hillevågsveien 87 (21/1006) og 91 (21/643) tillates det kun en felles atkomst direkte fra riksveien. Ved omregulering av disse eiendommene skal direkte atkomst til rv 44 vurderes fjernet eller lagt om til Veumveien eller Øvre Sandvikveien. Nye avkjørsler mot riksveien tillates ikke.

Område for offentlig bebyggelse (skole/barnehage) med tilhørende anlegg

For område OF1

- 4.27 Før ev. bebyggelse på eiendommer 21/533 og 21/35 skal det utarbeides en bebyggelsesplan.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 5.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer, og med den inndeling av de respektive formål som vist på planen.
- 5.2 Byggegrenser er vist i planen for de områdene som omfattes av planen. Byggegrenser for de områder som ikke reguleres i denne plan, men som grenser til rv 44, gjelder tilsvarende de som ligger i tilstøtende reguleringsplaner eller for uregulerte områder i henhold til generelle regler om byggegrenser mot riksveg.
- 5.3 Dimensjonerende sikthøyde er 1,10 m. I sikttrekanten skal det ikke være noe som stikker over siktlinjen. Enkeltstående trær, skiltstolper o.l. kan stå i sikttrekanten. Innenfor sikttrekanten skal ”objekter” (jordvoller, kummer, hekker og lignende) som det kan legges seg snø på, minst være 0,5 m under siktlinjen.
- 5.4 Trær som står i sikttrekanten må være oppstammet slik at de ikke kommer i konflikt med siktlinjen for lastebilførere, øyehøyde settes til 2,7 m.
- 5.5 Plassering av skilt i sikttrekanten skal utføres slik at best mulig siktforhold kan oppnås. Størrelsen på skiltene bør også vurderes i forhold til hastighet og stedstype, se Skiltnormalene Håndbok 050 Trafikkskilt og HB 046 Skiltfornyning.

§ 6 FRIOMRÅDE

- 6.1 I friområder kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.
- 6.2 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.
- 6.3 Gjennom friområde F1 kan det anlegges veikulvert med bredde inntil 20 m.

§ 7 FELLESOMRÅDE

- 7.1 Felles avkjørsel skal opparbeides og sikres for eiendommene:
På Vaulen: 17/1809, 17/773, 17/770, 17/579, 17/2387, 17/583, 17/312, 19/46.
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867,
I Hillevåg: 21/353, 21/643, 21/40, 21/1006, 21/432, 21/441, 21/442, 21/465, 21/450, 21/447,
21/448, 21/519, 21/459, 21/422, 21/476.
- 7.2 Felles parkering skal opparbeides og sikres for eiendommene:
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867.
- 7.3 FV1 er felles for gnr. 17 bnr. 940 og fremtidige parseller av denne.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Før stenging av eksisterende avkjørsler mot rv 44 skal alternative atkomster og atkomstveger opparbeides som vist i planen. Dette kan skje etappevis samtidig som enkelte deler av planen gjennomføres.
- 8.2 Før stenging av vegkrysset Nordlia / rv 44, skal fortauet i Nordlia opparbeides som vist på plankartet.
- 8.3 Før stenging av vegkryss rv 44 / Vaulenveien, rv 44 / Bjørkelunden, rv 44 / Hindalsbakken og rv 44 / Sørhallet, skal:
 - Bjørkelunden og Hindalsbakken, inkl. kryss med Auglendsbakken, opparbeides som vist i gjeldende planer.
 - vegkrysset Auglendsbakken / Midthallet opparbeides som vist i plan 2106, og fortau etableres i Brauta (mellom Dalsetveien og Vaulen skole), som vist i plan 475.
 - det vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak i tilliggende gater som får økt trafikk som følge av at eksisterende avkjørsler stenges.
- 8.4 Før stenging av eksisterende private avkjørsler til Vaulenveien 39 og 41, skal en alternativ atkomst til disse eiendommer opparbeides som vist i plankartet.
- 8.5 Før gangvegen mellom Vaulenveien 51 og 51A (område B12) åpnes til allmennheten, skal fortauet i Auglendsbakken opparbeides som vist i plan 2004.
- 8.6 All offentlig skilting, beplantning, og støyskjermingstiltak som er vist i planen (inkl. detaljplaner) skal utføres samtidig med det regulerte vegprosjektet.
- 8.7 Ved opparbeidelsen av rv 44 gjennom Skjeringen, skal kulvert etableres samtidig.
- 8.8 Ved opparbeidelsen av rv 44 til fire felt skal dagens atkomst til eiendommer gnr. 17 bnr. 312 (Vaulenveien 39) og gnr. 17 bnr. 583 (Vaulenveien 41) legges om. Samtidig må dagens næringsvirksomhet på eiendom gnr. 17. bnr. 312 legges ned. Eiendommene tillates kun brukt til boligformål i tråd med planens bestemmelse § 4.14 - 4.24.



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 Årreberg 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

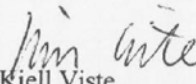
Gnr./bnr. 20/148. Byggestedsadresse: Gulaksveien 2
Tiltakshaver: Kristianlyst 1 Borettslag/Hetland boligbyggelag
Tiltakets art: FASADEENDRING KLEDNING TRAPPETÅRN, RIVING-/NYTT
VINDFANG

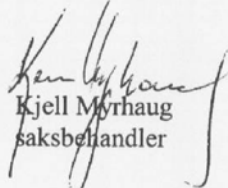
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling
(byggningsrådet) 18.07.2007 ask 3049/07 og kan tas i bruk.

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



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

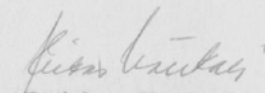
A 503.1

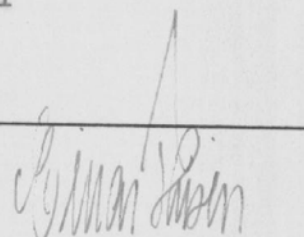
Ferdigattest.

Bygningen som er anmeldt på eiendommen ... gar. 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 imøtekommet.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den 15.mars 1972.


Reidar Haukali


Einar Thesen



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

ET/dw/A.303,1

Arkiv

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr. 20, bnr. 148
tilhørende Hotland Boligbyggelag og utført etter
8.1.1970.
bygningssrådets vedtak av gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra Stavanger komm. ingeniervesen.
2. Diverse arbeider i trapphusene må fullføres (rekkverk, dørpumper, glass, gulvbelegg, heiser).
3. Tilfluktsrommet er ikke fullført. Fullstendig ferdigstillelse av disse må skje innen 15.3.1972.
4. Utvendige arbeider må fullføres.

Påpekte mangler må være utført innen den

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 17. februar 1972

Reidar Haukali

E. Thesen



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
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Gulaksveien 2
Sans Bygg
Kristianslyst I Borettslag

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

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 29.03.2023.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

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

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:

Kristianslyst I Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226



Stavanger
kommune

Kristianslyst I Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Dato 27.11.2025
Saksnr. 2025/217968-6
Deres ref.

Svar på tilbakemelding på oppfølging av brannsikkerhet i boligblokken - Gulaksveien 2 - Eiendom 20/148

Viser til deres svar mottatt 04.11.2025, hvor dere besvarer våre spørsmål knyttet til følgende punkter:

1. Oppdatert risikovurdering fra firma med nødvendig brannfaglig kompetanse (tiltaksklasse 3). Begrunnelse: Vurderingen fra desember 2023 bygget på forutsetning om snarlige utbedringer. Utsatt oppfølging medfører økt risiko.
2. Fremdriftsplan for utbedringer av de forhold som er nevnt over.
3. Bekreftelse på at sikkerheten er ivaretatt, samt oversikt over eventuelle midlertidige tiltak som opprettholder forsvarlig sikkerhetsnivå frem til permanente løsninger er etablert.

Vi viser til den vedlagte fremdriftsplanen, som strekker seg frem til uke 27 i 2026.

I notat datert 04.11.2025 har Head Energy AS utarbeidet et brannteknisk notat for midlertidig bruk av bygget før utbedring av svalgang. Notatet beskriver tiltak for å ivareta personsikkerheten i boligblokken, herunder installert og seriekoblet brannvarslingsanlegg samt detektorplasseringer.

Head Energy AS konkluderer med følgende:

- Under forutsetning av at kontrollhyppigheten for brannvarslingsanlegget økes til minimum to ganger per år, vurderes midlertidig fortsatt bruk av boligblokken som akseptabel frem til valgt løsning er besluttet og gjennomført.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

- Basert på opplysninger om forventet fremdrift, og ettersom deler av arbeidet må utføres i varmt vær, vurderes det som akseptabelt at den midlertidige løsningen opprettholdes frem til senest ut sommerhalvåret 2026.
- Det anbefales at det gjennomføres minimum én ekstra kontroll av brannvarslingsanlegget frem til og med sommerhalvåret 2026, i tillegg til ordinær kontrollrutine, for å sikre opprettholdt funksjon.
- Aksepten gjelder kun for en begrenset tidsperiode og under forutsetning av at funksjonen opprettholdes og kontrollhyppigheten økes. Videre anbefales det at borettslaget beslutter og iverksetter valgt løsning så raskt som praktisk mulig.

Med bakgrunn i Head Energy AS sin vurdering legger vi til grunn at bygget kan benyttes midlertidig under de gitte forutsetningene til uke 27 i 2026. Vi minner om at det er eier sitt ansvar å følge opp forutsetningene.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler direkte på mobil 951 71 584 eller e-post:

kjetil.pedersen@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Kjetil Pedersen
rådgiver
Byggesak

Børge Kallesten
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

HEAD ENERGY BRANNCON AS
OBOS PROSJEKT AS AVD ROGALAND



Sans Bygg
Bygg 9A, Brobekkveien 80
0582 OSLO

Dato: 29.03.2023
Saksnummer: 23/13889-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 20/148 - Gulaksveien 2 - våtromsrehabilitering

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Gulaksveien 2
Sans Bygg
Kristianslyst I Borettslag
2

Vi viser til søknad mottatt 28.03.2023.

Tiltaket omfatter utskifting av sanitærinstallasjoner/modernisering av 144 baderom og vaskerom i Gulaksveien 2, en boligblokk på 16 etasjer.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Utskifting av sanitærinstallasjoner i 144 bad og vaskerom.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
3. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
4. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

	INFORMASJON ANSVARRETT OG BYGGESAK		
Prosjekt	Kristianlyst 1 Borettslag	Revisjon/dato:	23.03.2023
		Utarbeidet av:	ØF
	Informasjon byggesak		

Pkt.	• Tekst
1	<u>Generelt om prosjektet</u> • Prosjektet består av modernisering av 144 baderom og vaskerom i Gulaksveien 2 i Stavanger kommune. • Borettslaget består av en sammenhengende blokk på 16 etasjer. • Alle bad og vaskerom skal moderniseres. • Generelt er rommene i original stand med pusset betong gulv, noe lettvegger, men betongvegger i leilighetsskille. Noen bad kan være pusset opp de senere årene. • Blokkene er utført med dekker i armert betong. • Firesafe AS sine testede løsninger for brannetting som kan benyttes på prosjektet. På rørstammer benyttes anvisninger i Sintef AA 030-0256 og på sluk benyttes anvisninger i SPFR AA-050. • Sanitærinstallasjonene prosjekteres av Multiconsult AS. • Vi utfører arbeider i bad. Avløpsrør og vannrør skiftes ut, eksisterende overflater rives og gulv og vegger flislegges. Nedforet himling bygges. Toaletter byttes ut og eksisterende utstyr de- og monteres. • Eksisterende planløsninger beholdes. • Oppstart er Juni 2023 og ferdigstillelse er Mars 2024
	<u>Byggesak.</u> • Borettslaget består av en sammenhengende blokk på 16 etasjer. • ◦ Gulaksveien 2 Gnr/Bnr 20/148, 4017 Stavanger • Ansvarsretter: ◦ SØK, tiltaksklasse 1 (Sans Bygg AS) ◦ PRO Miljøsanering, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) ◦ PRO Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2 (Multiconsult AS) ◦ UTF Riving og Miljøsanering, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) ◦ UTF Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2 (Trygg VVS AS) ◦ UTF Tømrerarbeider, Tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) ◦ KONT Fuktsikring våtrom, tiltaksklasse 2 (Obos Prosjekt AS) • Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan er utarbeidet, kfr. TEK 17, 9-7. • FDV for prosjektet utarbeides. • Tiltaket er prosjektert etter TEK 17. • Ber om fritak for nabovarsling da dette er innvendig tiltak.
3	<u>Sentral godkjenning</u> • Sans Bygg AS benytter Trygg VVS som utførende av Sanitærinstallasjoner. Trygg VVS har sentral godkjenning for UTF Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2. Vi erklærer at foretaket har nødvendig kompetanse for utførelse av arbeidene i Kristianlyst 1 borettslag. Sanitærarbeidene er prosjektert av Multiconsult AS og nødvendige tegninger er utarbeidet. Det benyttes standardiserte detaljer og løsninger som er dokumentert gjennom tegninger og rutiner. Dette gjelder spesielt ekspansjon, vannskadesikring og brannetting av gjennomføringer. I samarbeid med Firesafe AS er det utviklet testede løsninger som benyttes, kfr. pkt. 1

sans bygg	INFORMASJON ANSVARRETT OG BYGGESAK		
Prosjekt	Kristianlyst 1 Borettslag	Revisjon/dato:	23.03.2023
		Utarbeidet av:	ØF
	Informasjon byggesak		

	Trygg VVS er spesialisert på våtroms modernisering og har ansatte med erfaring fra utførelse og gjennomføring av slike prosjekter fra år 2000. Vi har høy kompetanse i disse type prosjekter og er faglig oppdatert gjennom samarbeid med prosjekterende, leverandører og byggeledere. Det er forøvrig ansatt en rørleggermester i foretaket.
4	<u>Oversiktsplan</u> Vedlagt oversiktsbilde av prosjektet (vedlegg D-1)

Rekvirent iht. folgebrev/
rekvivrent ikke oppgitt.
980038408
org.nr./fødselsnr.Doknr.: 939491 Tinglyst: 01.09.2023
STATENS KARTVERKGAVT: GAVT 4477
Prosjektnummer: 20025080
Dokumentnummer: 472349
Saksbehandler: Ole Petter Fiskå

AVTALE

mellom

Lnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter **Lnett**)

og

Kristianslyst 1 Borettslaget(heretter **Grunneier**)som eier av gnr. 20 bnr. 148 i Stavanger kommune
(heretter **Eiendommen**)

om rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av **distribusjonsnett kabelanlegg** på Eiendommen.

1. Bakgrunn

- 1.1. Lnett har områdekonsesjon (offentligrettslig tillatelse) for utbygging og drift av distribusjonsnettet i et større område som blant annet omfatter Stavanger kommune.
- 1.2. I forbindelse med et nytt nettprosjekt planlegges det et kabelanlegg som blant annet strekker seg over Eiendommen. Den delen av kabelanlegget som etableres på Eiendommen omtales heretter som **Kabelanlegget**. Denne avtalen gir Lnett rett til å etablere Kabelanlegget og regulerer rettigheter og plikter rundt dette.

2. Kabelanlegget

- 2.1. Grunneier gir Lnett og eventuell senere ledningseier stedsevarig (tidsbegrenset) rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, fornye og ombygge, sanere og eventuelt øke driftsspenningen i Kabelanlegget. Kabelanlegget er markert på vedlagte kartskisse, **vedlegg 1**.
- 2.2. Lnett har rett til å foreta mindre og nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

3. Ferdsels- og veirettigheter

- 3.1. Lnett og engasjerte entreprenører gis alminnelig ferdsels- og veirett over Eiendommen i forbindelse med anleggsarbeider. Retten omfatter bruk av helikopter og drone.
- 3.2. Lnett har rett, men ikke plikt, til å utøve vedlikehold på veier. Grunneier har ikke plikt til å vedlikeholde veier som Lnett har rett til å benytte.

- 3.3. Lnett har rett til å utbedre og oppgradere veier, herunder å foreta mindre utvidelser av veibredder dersom dette er nødvendig i forbindelse med anleggsarbeider.
- 3.4. Lnett skal dokumentere veiens tilstand før større anleggsarbeider. Tilstanden dokumenteres med bilder og eventuelt også video. Etter arbeidene skal Lnett utbedre eventuelle skader og ekstraordinær slitasje som følge av ferdsel.
- 3.5. Ferdseis- og veirettighetene omfatter ikke rett til å etablere nye veier. Eventuell etablering av ny vei avtales særskilt.
- 3.6. Grunneier kan ikke oppføre bom eller innføre andre restriksjoner som begrenser Lnetts ferdsels- og veirettigheter uten etter avtale med Lnett.
- 3.7. Lnett skal ved all ferdsel ta gjennomgående hensyn til Eiendommen, Grunneier og Grunneiers interesser. Ferdsel over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen.

4. Klausuleringsbelte

- 4.1. Langsmed Kabelanlegget båndlegges et klausuleringsbelte hvor det av sikkerhets- og driftshensyn er særskilte rettigheter og plikter (heretter **Klausuleringsbelte**). Klausuleringsbeltet følger Kabelanlegget og strekker seg 0,5 meter vinkelrett ut fra dets ytterlinjer. Klausuleringsbeltes totale bredde er 2,1 meter.
- 4.2. I Klausuleringsbeltet skal det ikke uten Lnetts skriftlige samtykke føres opp bygg eller andre innretninger eller foretas vesentlige terrenginngrep som graving, sprengning, treplanting, massetilførsel eller lignende.
- 4.3. Klausuleringsbeltet er ikke til hinder for ordinær gårdsdrift med ordinær maskinpark (pløying, planting, harving, mv.). Klausuleringsbeltet er heller ikke til hinder for planting av gress og mindre planter/vegetasjon som ikke har dyptgående røtter.
- 4.4. Planer om oppføring av innretninger nær Kabelanlegget kan forelegges Lnett slik at riktig avstand blir påvist og merket.
- 4.5. Grunneier plikter å fjerne innretninger som blir oppført i strid med dette punkt.

5. Lnetts varslingsplikt

- 5.1. Med mindre arbeidet er akutt skal Lnett varsle Grunneier og eventuelle rettighetshavere før arbeid/tiltak på Eiendommen.

6. Grunneiers varslingsplikt

- 6.1. Grunneier skal varsle Lnett før arbeid/tiltak som kan utgjøre fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Dette vil for eksempel være aktuelt ved graving, sprengning, bygging, trefelling, oppfylling eller annen endring av terrenget. Det samme gjelder arbeid med anleggsmaskiner eller redskaper som rekker under overflaten nærmere Kabelanlegget enn 3 meter, dersom disse kan utgjøre fare.

6.2. Ved varslingsplikt kan arbeidet ikke iverksettes før Lnett har gitt skriftlig aksept. Lnett kan bare nekte aksept ved saklig grunn. Lnett skal innen ti virkedager etter mottatt skriftlig varsel gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt på hvilke vilkår. Lnett kan i særskilte tilfeller bruke mer tid enn ti dager, men skal i slike tilfeller informere Grunneier om dette innen ti-dagers-fristen.

6.3. Kostnader Lnett har ved å bistå Grunneier med sikringstiltak bæres av Lnett.

6.4. Grunneier plikter å innrette seg etter eventuelle anvisninger eller sikringstiltak som måtte bli pålagt av Lnett. Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lnett ikke varsles, og/eller som følge av at Grunneier ikke følger anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

7. Midlertidig arealbruk

7.1. Lnett kan i anleggsperioder disponere et begrenset og nødvendig areal i umiddelbar tilknytning til Kabelanlegget til deponering, rigg, lager, mv i den grad dette er nødvendig. Lnett skal hensynta Grunneiers ønske om plassering.

8. Istandsetting

8.1. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal Lnett sette i stand (reetablere) berørt areal på Eiendommen. Arealet skal i størst mulig grad tilbakeføres slik det var før anleggsarbeidene startet og med tilsvarende form og funksjon.

8.2. Lnett plikter i tre år fra tilbakeføringstidspunktet å bekoste utbedring av dremsledninger dersom det er sannsynlig at disse er skadet som følge av Lnetts arbeider.

8.3. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort eller utplasseres etter avtale med Grunneier.

9. Flytting etc.

9.1. Grunneier kan kreve at Lnett flytter Kabelanlegget dersom;

- det anvises en alternativ trasé på Eiendommen,
- flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre, og
- nettmessige forhold etter Lnetts vurdering ikke er til hinder for flyttingen.

9.2. Lnett dekker flyttekostnadene dersom flyttingen er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

10. Ferdigbefaring

- 10.1. Lnett skal tilby ferdigbefaring med Grunneier senest én måned etter at anleggsarbeidene er avsluttet. Under befaringen skal det tas stilling til om det er behov for ytterligere arbeid med istandsetting og om det eventuelt er grunnlag for et økonomisk oppgjør. Ved uenighet om hvorvidt arealet er tilstrekkelig istandsatt kan hver av partene kreve en uavhengig faglig vurdering.

11. Eiendomsrett til grunnen

- 11.1. Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne med de begrensninger som følger av denne avtalen.

12. Forholdet til regelverk

- 12.1. For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, tillatelser, mv. for elektriske forsyningsanlegg.

13. Tinglysing

- 13.1. Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som heftelse på Eiendommen. Lnett dekker omkostningene ved eventuell tinglysing.

14. Tiltredelse

- 14.1. Lnett kan tiltre rettighetene etter avtalen straks den er signert av Grunneier.

15. Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrase på Eiendommen.

* * *

Avtalen er utstedt i tre – 3 – eksemplarer



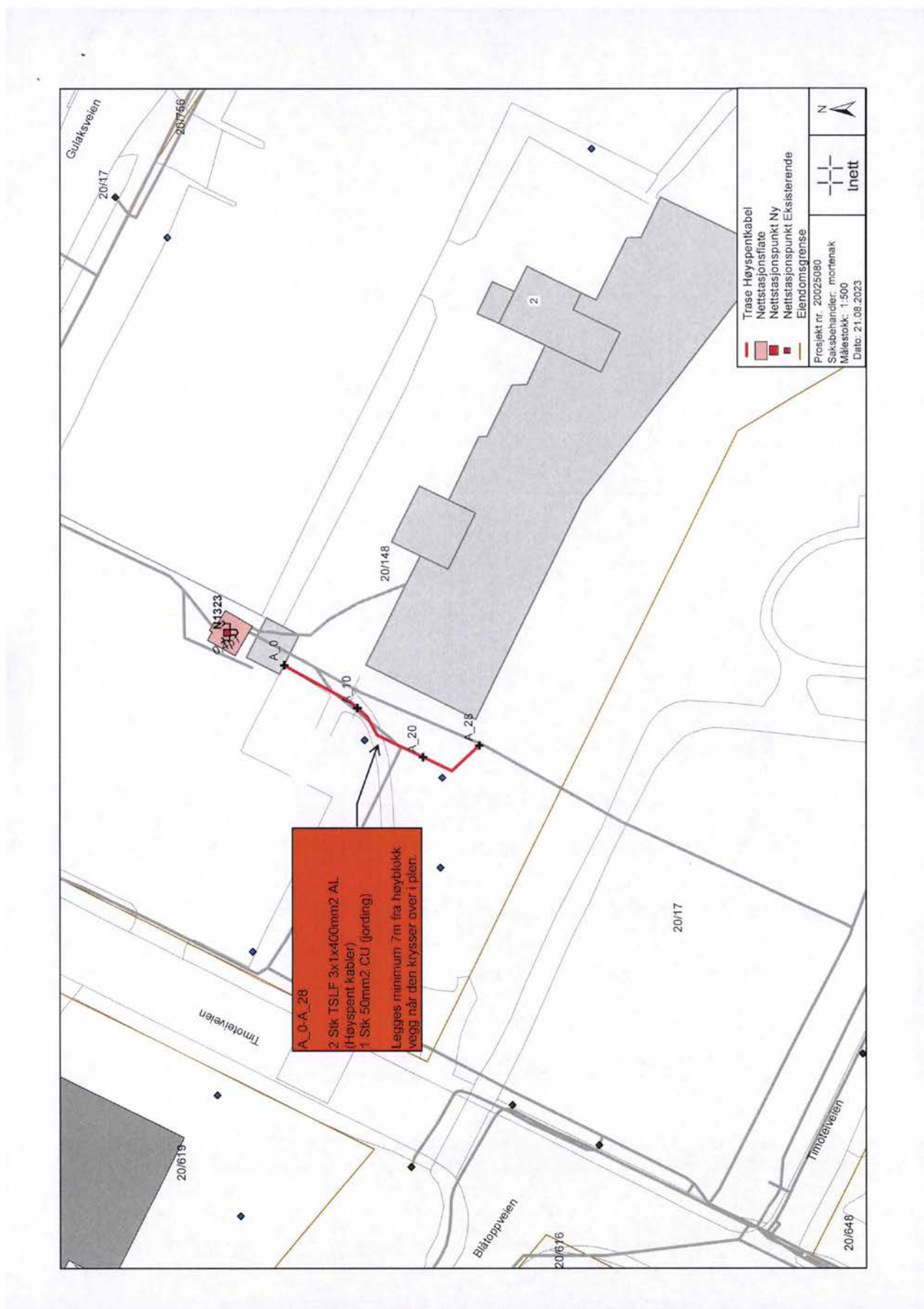
Sted:	STAVANGER	Dato:	21.08.23
-------	-----------	-------	----------

Grunneier Signatur:	Trine Jess
Navn i blokkbokstaver	Trine Elisabeth Jess
Org.nr	954 812 944
Eierandel	1/1

Grunneier Signatur:	Erlend B. Austerheim
Navn i blokkbokstaver	ERLEND B. AUSTERHEIM
Org.nr	954 812 944
Eierandel	1/1

Sted:	SANDNES	Dato:	28.8.2023
-------	---------	-------	-----------

Lnett AS	
980 038 408	
Signatur:	John Ove Andreassen
Fagansvarlig grunn- og rettighetsserv	



Dok. 5271/70 - d/ 5/6-70

RR/AT

S K J Ø T E

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved
til Borettslaget Kristianslyst I, v/Hetland Boligbyggelag,
eiendommen gnr. 20, bnr. 586, 587,
588, 589, 590 og 148 i Stavanger på tilsammen 10038 m2
for en kjøpesum stor kr. 560.021 -
kronerfemhundreogsekstitusenogtjueen 0/00 -
som er avgjort på omforenet måte.

Det forutsettes at kjøperen bebygger eiendommen
med en høyblokk etter godkjente planer. Dersom byggear-
beidene ikke er igangsatt innen 2 år etter skjøtets utstedelse,
har kommunen rett - men ikke plikt - til å kjøpe arealet
tilbake til samme pris, og mot å erstatte erlagt refusjon.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å
legge vann-, kloakk- og elektriske kraftledninger over
tomten om dette skulle bli aktuelt, og å føre tilsyn med
disse.

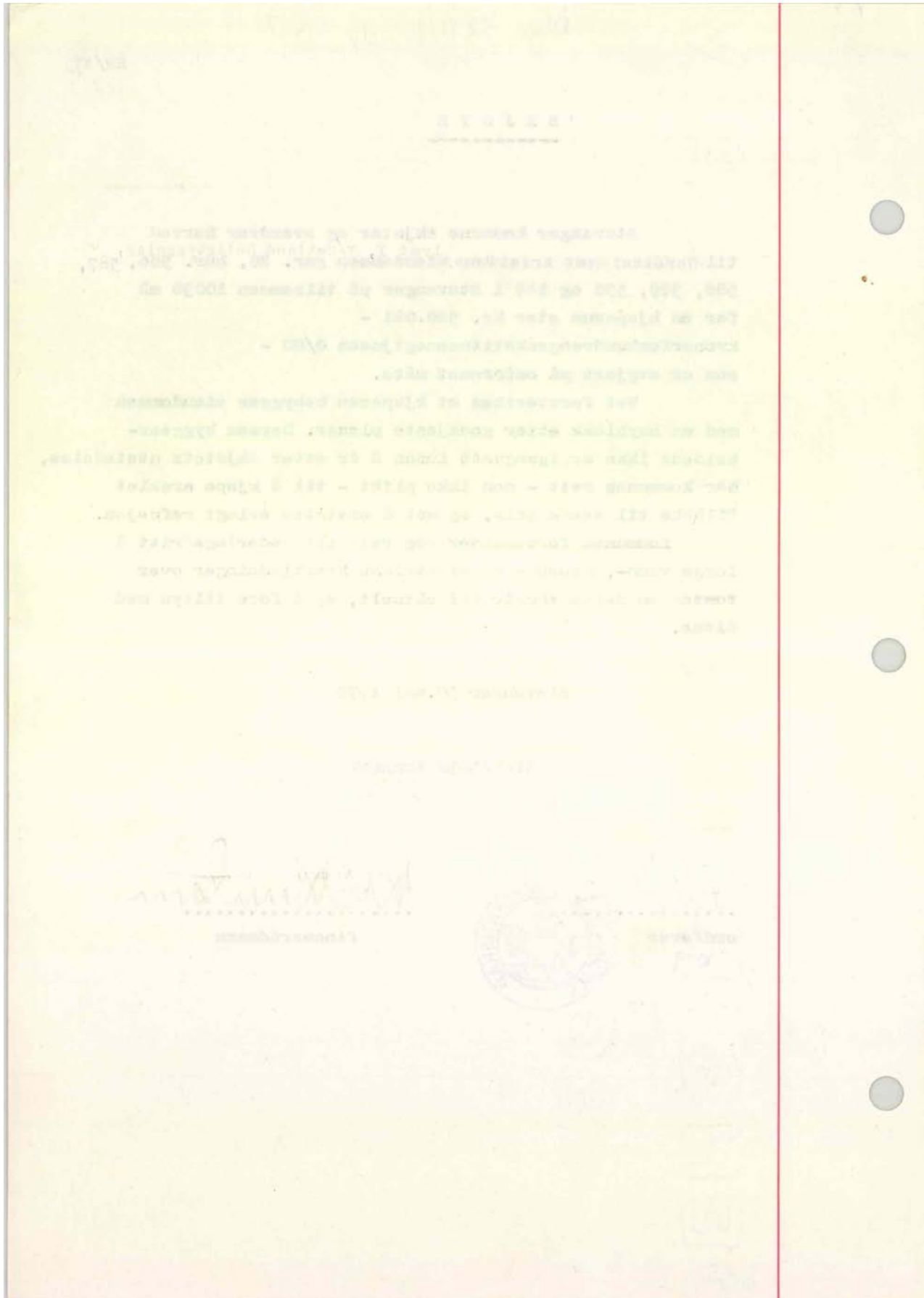
Stavanger 30.mai 1970

STAVANGER KOMMUNE

Kjell Ege
.....
ordfører
fung.



Kristian
.....
finansrådmann



Doknr: 324472 Tinglyst: 21.03.2025
STATENS KARTVERKGAVT: GAVT4668
Prosjektnummer: 20026426
Dokumentnummer: 493026
Saksbehandler: Ole Petter Fiskå

AVTALE

mellom

Lnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter **Lnett**)

og

Kristianslyst 1 Borettslaget

(heretter **Grunneier**)som eier av gnr. 30 bnr. 148 i Stavanger kommune
(heretter **Eiendommen**)om rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av **distribusjonsnett kabelanlegg** på Eiendommen.

1. Bakgrunn

- 1.1. Lnett har områdekonsesjon (offentligrettslig tillatelse) for utbygging og drift av distribusjonsnettet i et større område som blant annet omfatter Stavanger kommune.
- 1.2. I forbindelse med et nytt nettprosjekt planlegges det et kabelanlegg som blant annet strekker seg over Eiendommen. Den delen av kabelanlegget som etableres på Eiendommen omtales heretter som **Kabelanlegget**. Denne avtalen gir Lnett rett til å etablere Kabelanlegget og regulerer rettigheter og plikter rundt dette.

2. Kabelanlegget

- 2.1. Grunneier gir Lnett og eventuell senere ledningseier stedsevarig (tidsubegrenset) rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, fornye og ombygge, sanere og eventuelt øke driftsspenningen i Kabelanlegget. Kabelanlegget er markert på vedlagte kartskisse, **vedlegg 1**.
- 2.2. Lnett har rett til å foreta mindre og nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

3. Ferdsels- og veirettigheter

- 3.1. Lnett og engasjerte entreprenører gis alminnelig ferdsels- og veirett over Eiendommen i forbindelse med anleggsarbeider. Retten omfatter bruk av helikopter og drone.
- 3.2. Lnett har rett, men ikke plikt, til å utøve vedlikehold på veier. Grunneier har ikke plikt til å vedlikeholde veier som Lnett har rett til å benytte.

- 3.3. Lnett har rett til å utbedre og oppgradere veier, herunder å foreta mindre utvidelser av veibredder dersom dette er nødvendig i forbindelse med anleggsarbeider.
- 3.4. Lnett skal dokumentere veiens tilstand før større anleggsarbeider. Tilstanden dokumenteres med bilder og eventuelt også video. Etter arbeidene skal Lnett utbedre eventuelle skader og ekstraordinær slitasje som følge av ferdsel.
- 3.5. Ferdseis- og veirettighetene omfatter ikke rett til å etablere nye veier. Eventuell etablering av ny vei avtales særskilt.
- 3.6. Grunneier kan ikke oppføre bom eller innføre andre restriksjoner som begrenser Lnetts ferdsels- og veirettigheter uten etter avtale med Lnett.
- 3.7. Lnett skal ved all ferdsel ta gjennomgående hensyn til Eiendommen, Grunneier og Grunneiers interesser. Ferdsel over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen.

4. Klausuleringsbelte

- 4.1. Langsmed Kabelanlegget båndlegges et klausuleringsbelte hvor det av sikkerhets- og driftshensyn er særskilte rettigheter og plikter (heretter **Klausuleringsbelte**). Klausuleringsbeltet følger Kabelanlegget og strekker seg 0,5 meter vinkelrett ut fra dets ytterlinjer. Klausuleringsbeltes totale bredde er 1.5 meter.
- 4.2. I Klausuleringsbeltet skal det ikke uten Lnetts skriftlige samtykke føres opp bygg eller andre innretninger eller foretas vesentlige terrenginngrep som graving, sprengning, treplanting, massetilførsel eller lignende.
- 4.3. Klausuleringsbeltet er ikke til hinder for ordinær gårdsdrift med ordinær maskinpark (pløying, planting, harving, mv.). Klausuleringsbeltet er heller ikke til hinder for planting av gress og mindre planter/vegetasjon som ikke har dyptgående røtter.
- 4.4. Planer om oppføring av innretninger nær Kabelanlegget kan forelegges Lnett slik at riktig avstand blir påvist og merket.
- 4.5. Grunneier plikter å fjerne innretninger som blir oppført i strid med dette punkt.

5. Lnetts varslingsplikt

- 5.1. Med mindre arbeidet er akutt skal Lnett varsle Grunneier og eventuelle rettighetshavere før arbeid/tiltak på Eiendommen.

6. Grunneiers varslingsplikt

- 6.1. Grunneier skal varsle Lnett før arbeid/tiltak som kan utgjøre fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Dette vil for eksempel være aktuelt ved graving, sprengning, bygging, trefelling, oppfylling eller annen endring av terrenget. Det samme gjelder arbeid med anleggsmaskiner eller redskaper som rekker under overflaten nærmere Kabelanlegget enn 3 meter, dersom disse kan utgjøre fare.

6.2. Ved varslingsplikt kan arbeidet ikke iverksettes før Lnett har gitt skriftlig aksept. Lnett kan bare nekte aksept ved saklig grunn. Lnett skal innen ti virkedager etter mottatt skriftlig varsel gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt på hvilke vilkår. Lnett kan i særskilte tilfeller bruke mer tid enn ti dager, men skal i slike tilfeller informere Grunneier om dette innen ti-dagers-fristen.

6.3. Kostnader Lnett har ved å bistå Grunneier med sikringstiltak bæres av Lnett.

6.4. Grunneier plikter å innrette seg etter eventuelle anvisninger eller sikringstiltak som måtte bli pålagt av Lnett. Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lnett ikke varsles, og/eller som følge av at Grunneier ikke følger anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

7. Midlertidig arealbruk

7.1. Lnett kan i anleggsperioder disponere et begrenset og nødvendig areal i umiddelbar tilknytning til Kabelanlegget til deponering, rigg, lager, mv i den grad dette er nødvendig. Lnett skal hensynta Grunneiers ønske om plassering.

8. Istandsetting

8.1. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal Lnett sette i stand (reetablere) berørt areal på Eiendommen. Arealet skal i størst mulig grad tilbakeføres slik det var før anleggsarbeidene startet og med tilsvarende form og funksjon.

8.2. Lnett plikter i tre år fra tilbakeføringstidspunktet å bekoste utbedring av drensledninger dersom det er sannsynlig at disse er skadet som følge av Lnetts arbeider.

8.3. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort eller utplasseres etter avtale med Grunneier.

9. Flytting etc.

9.1. Grunneier kan kreve at Lnett flytter Kabelanlegget dersom;

- det anvises en alternativ trasé på Eiendommen,
- flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre, og
- nettmessige forhold etter Lnetts vurdering ikke er til hinder for flyttingen.

9.2. Lnett dekker flyttekostnadene dersom flyttingen er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

10. Ferdigbefaring

- 10.1. Lnett skal tilby ferdigbefaring med Grunneier senest én måned etter at anleggsarbeidene er avsluttet. Under befaringen skal det tas stilling til om det er behov for ytterligere arbeid med istandsetting og om det eventuelt er grunnlag for et økonomisk oppgjør. Ved uenighet om hvorvidt arealet er tilstrekkelig istandsatt kan hver av partene kreve en uavhengig faglig vurdering.

11. Eiendomsrett til grunnen

- 11.1. Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne med de begrensninger som følger av denne avtalen.

12. Forholdet til regelverk

- 12.1. For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, tillatelser, mv. for elektriske forsyningsanlegg.

13. Tinglysing

- 13.1. Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som heftelse på Eiendommen. Lnett dekker omkostningene ved eventuell tinglysing.

14. Tiltredelse

- 14.1. Lnett kan tiltre rettighetene etter avtalen straks den er signert av Grunneier.

15. Vedlegg

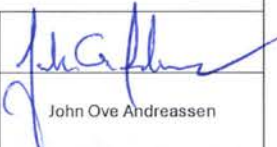
Vedlegg 1: Kart over kabeltrase på Eiendommen.

Avtalen er utstedt i tre – 3 – eksemplarer

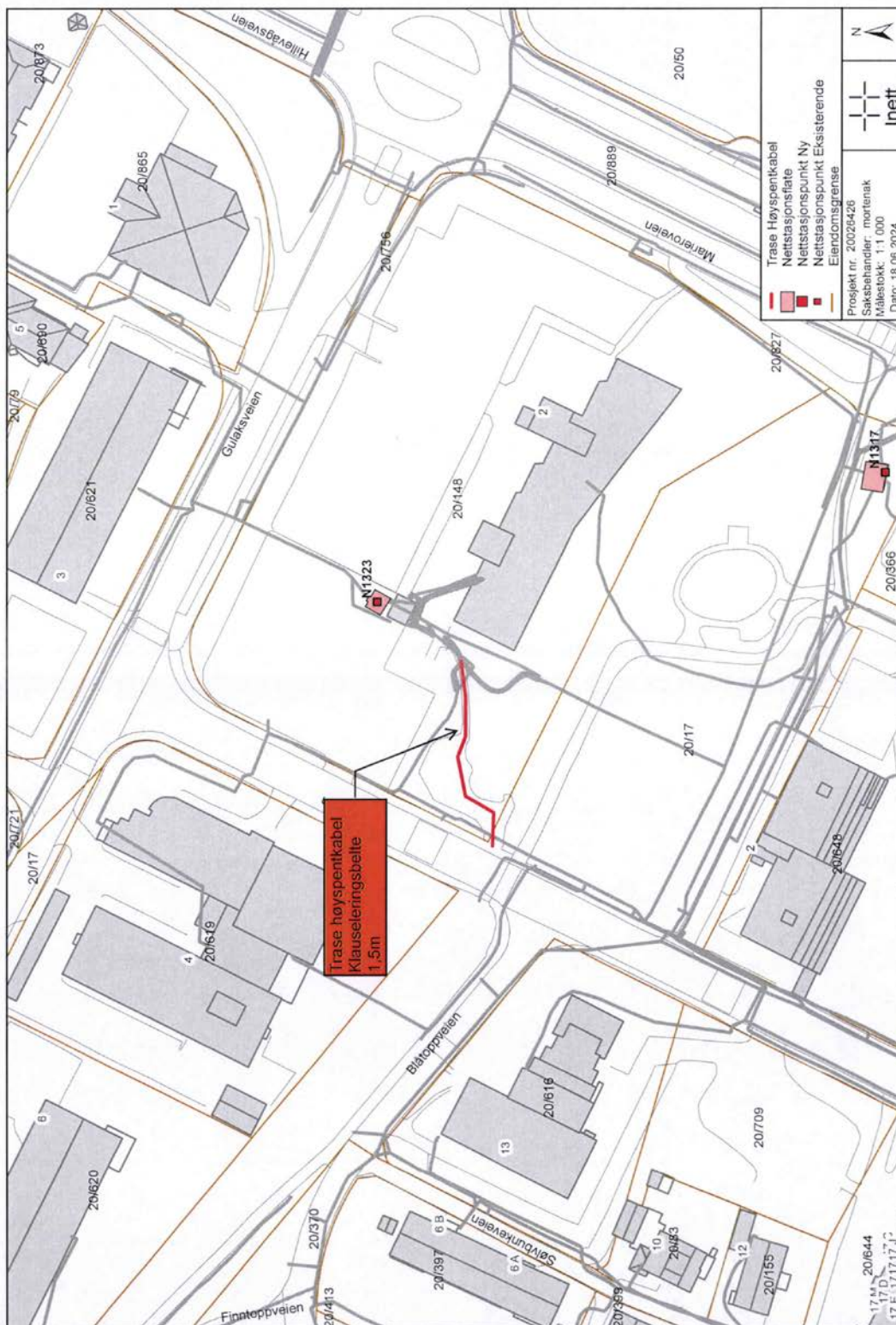
Sted:	STAVANGER	Dato:	21.07.2024
-------	-----------	-------	------------

Sted:	SANDNES	Dato:	16/3-25
-------	---------	-------	---------

Grunneier Signatur:	Erlend B. Austerheim
Navn i blokkbokstaver	ERLEND B. AUSTERHEIM
Org.nr	954 812 944
Eierandel	1/1

Lnett AS 980 038 408	
Signatur:	
Fagansvarlig grunn- og rettighetserv	John Ove Andreassen

Grunneier Signatur:	Karin Mørteig
Navn i blokkbokstaver	KARIN MØRTEIG
Org.nr	954 812 944
Eierandel	1/1



Nabolagsprofil

Gulaksveien 2 - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

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

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
Kristianslyst 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 87/100



Kvalitet på skolene

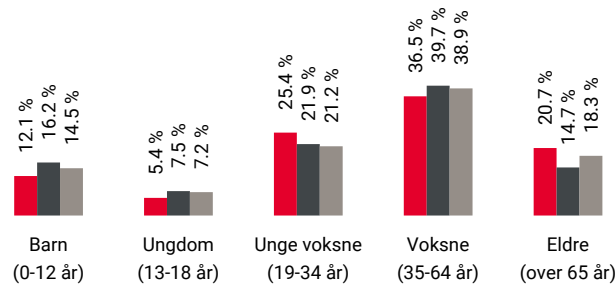
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 54 barn	9 min 0.7 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Matvareutvalg

Stort mangfold 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



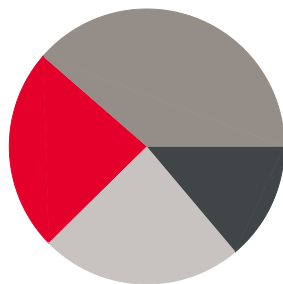
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

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

Boligmasse



24% enebolig
14% rekkehus
39% blokk
24% annet

«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)



34% i barnehagealder
35% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



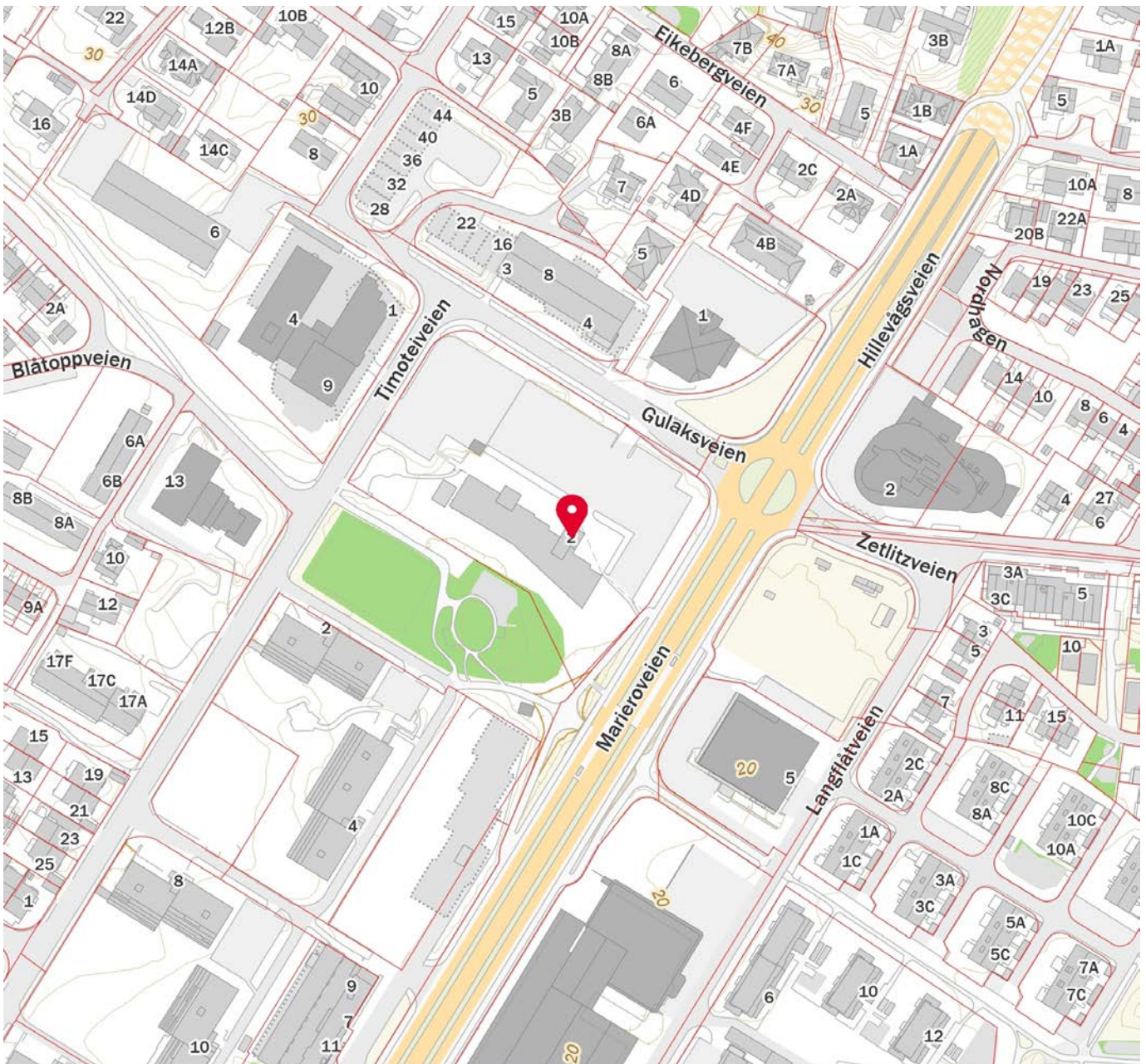
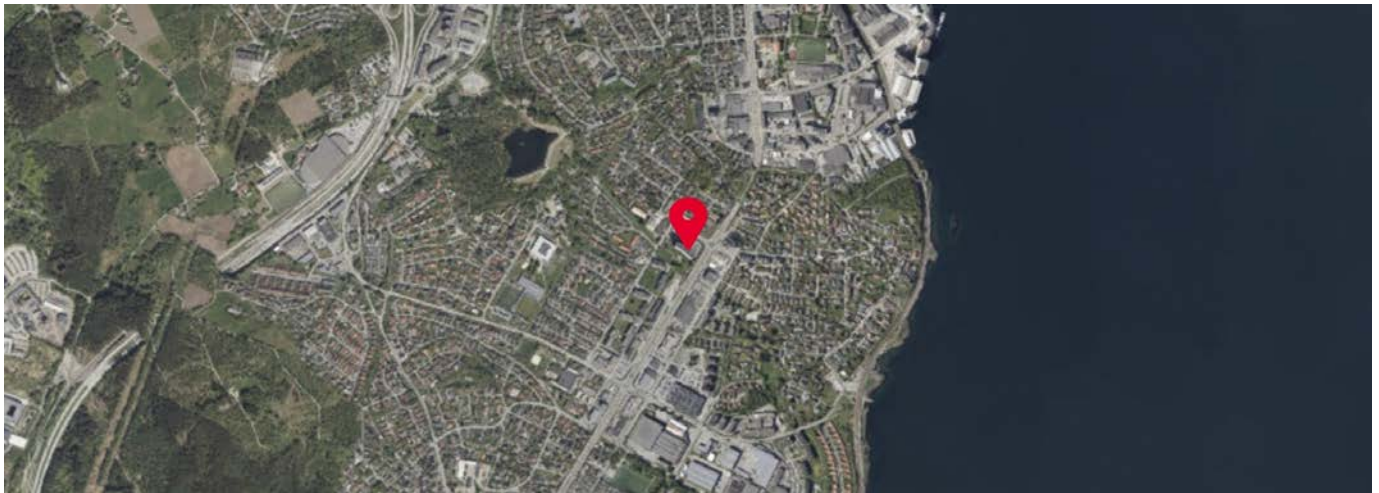
0%

56%

Eikeberget/Kristianlyst nordre
Stavanger/Sandnes
Norge

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 eiendom (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, varmepumper 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gulaksveien 2
4017 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefremidlet 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 salgsoppgave 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