

Tilstandsrapport



📍 Badehusgata 45, 4014 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 745

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20993-2211

Eiendomsverdi ref nr: HZ6547

Foretak: Taksering Vest AS



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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg fra 2006.
Originale overflater og bygningskomponenter.
Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Yttervegger i tre/betong med fasadeplater og betong.
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Ytterdør fra byggeåret.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvoverflater av nyere ukjent dato.
Spilevegg av nyere dato og malte veggoverflater.
Malte takflater.

Skap i gang kan følge med ved salget opplyst av eier.

Etasjeskiller i betong.

Høydeforskjell på 13mm ble målt på kontrollerte steder i stue/kjøkken.
Innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med gulv varme.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, i enkel utførelse.
Integrert ovn og platetopp.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Ventilering via ventiler i yttervegger.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.
Sprinkler anlegg.
Radiator plassert i stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

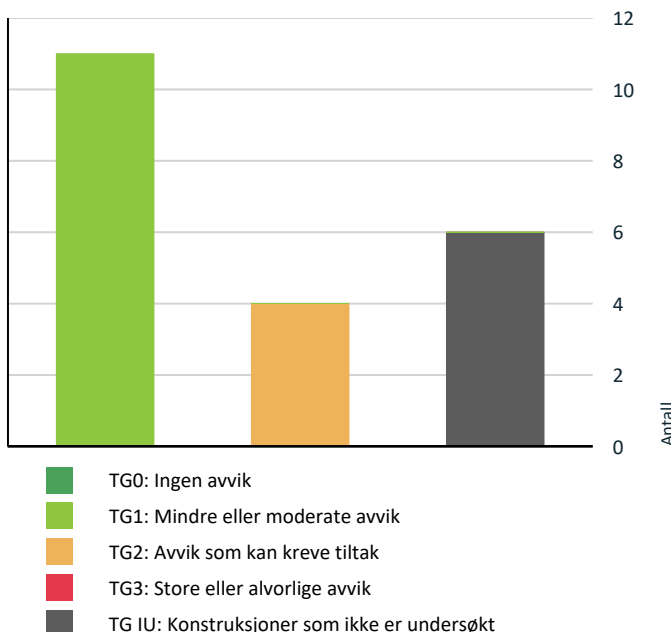
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tre/betong med fasadeplater og betong.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra byggeåret.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflater av nyere ukjent dato.
Spilevegg av nyere dato og malte veggoverflater.
Malte takflater.

Skap i gang kan følge med ved salget opplyst av eier.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Høydeforskjell på 13mm ble målt på kontrollerte steder i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeåret.
Normal slitasje.

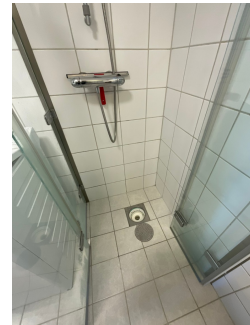
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulv varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Mindre oppsvell i nedre del av benkeskap registreres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger etter alder og slitasje bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, i enkel utførelse.

Integrert ovn og platetopp.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.

Normal slitasje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

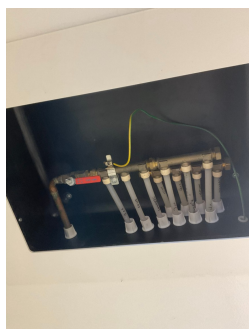
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i yttervegger.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.



TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sprinkler anlegg.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiator plassert i stue.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

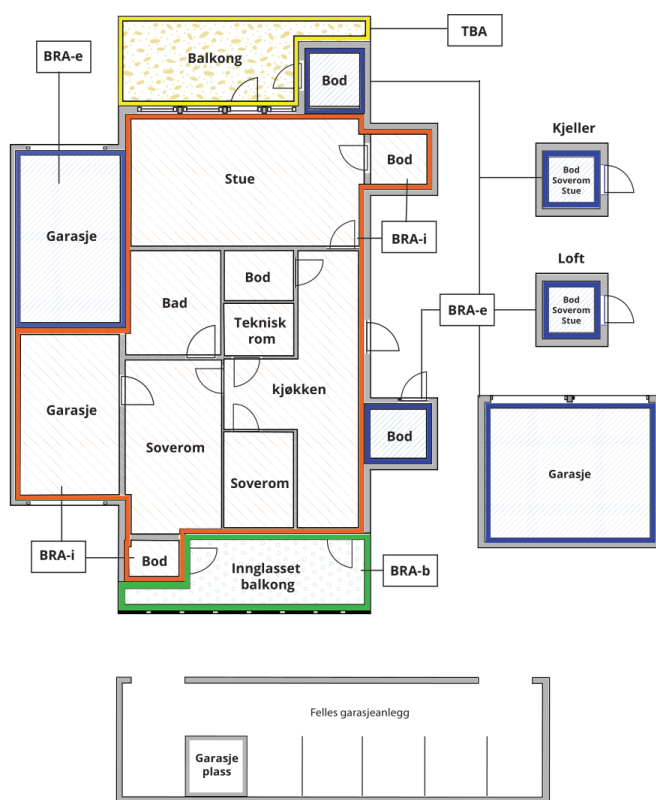
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 28 | | | 28 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| SUM | 28 | 5 | | | |
| SUM BRA | 33 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré/gang, bad, stue/kjøkken/soverom | | |
| Kjeller | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 06.5.2026 | Eskil Engelsingjerd Andersen | Takstingeniør |
| | Morten Bakken | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 52 | 745 | | 0 | 482.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Badehusgata 45

Hjemmelshaver

Borettslaget Store Blå

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /BORETTSLAGET STORE BLÅ | 982078172 | | | Bakken Morten |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

| | | |
|---|------------|--|
| 1 | 13.05.2026 | |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: 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 slitasje: 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](#)

Egenerklæring

Badehusgata 45, 4014 STAVANGER

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Badehusgata 45 | Badehusgata 45 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.10.2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra 02.01.2025 til dags dato (05.05.2026)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93346010

Informasjon om selger

Selger

Bakken, Morten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i naboblokk

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51015635



Egenerklærings skjema

Name

Morten Bakken

Date

2026-05-05

Identification



Morten Bakken



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Morten Bakken

05/05-2026
13:26:12

BankID OIDC
High

Badehusgata 45

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--------------------------|----------|
| 🚶 Bekhuskaaien | 7 min 🚶 |
| Linje 1, 4, 38, X60, 100 | 0.6 km |
| 🚶 Stavanger stasjon | 22 min 🚶 |
| Linje F5, L5 | 1.7 km |
| ✈ Stavanger Sola | 20 min 🚶 |

Skoler

| | |
|------------------------------|----------|
| Lervig skole (1-7 kl.) | 12 min 🚶 |
| 316 elever, 17 klasser | 1 km |
| Storhaug skole (1-7 kl.) | 15 min 🚶 |
| 274 elever, 19 klasser | 1.1 km |
| Nylund skole (1-7 kl.) | 16 min 🚶 |
| 403 elever, 19 klasser | 1.3 km |
| St. Svithun skole (8-10 kl.) | 18 min 🚶 |
| 442 elever, 27 klasser | 1.5 km |
| Kannik skole (8-10 kl.) | 6 min 🚶 |
| 677 elever, 36 klasser | 2.5 km |
| Bergeland videregående skole | 17 min 🚶 |
| 700 elever | 1.3 km |
| Stavanger katedralskole | 19 min 🚶 |
| 375 elever | 1.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------|----------|
| 🚗 Kyviks vei | 13 min 🚶 |
| 🚗 Nytorget | 12 min 🚶 |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

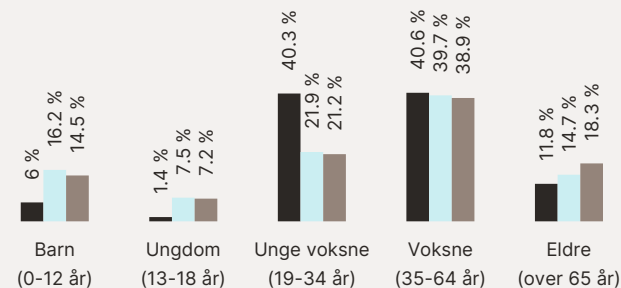


Kvalitet på skolene
Bra 66/100



Naboskapet
Høflige 49/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| ■ Badedammen/Spilderhaug | 1 778 | 1 278 |
| ■ Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| ■ Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |




Barnehager


| | |
|--------------------------------|----------|
| Nymansveien barnehage (1-5 år) | 12 min 🚶 |
| 44 barn | 0.9 km |
| Steinhagen barnehage (1-5 år) | 13 min 🚶 |
| 60 barn | 1.1 km |
| Tinnfabrikken barnehage | 14 min 🚶 |


Dagligvare


| | |
|--------------------------|---------|
| Coop Prix Badedammen | 4 min 🚶 |
| Post i butikk | 0.3 km |
| Coop Extra Støperigården | 9 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 0.7 km |

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

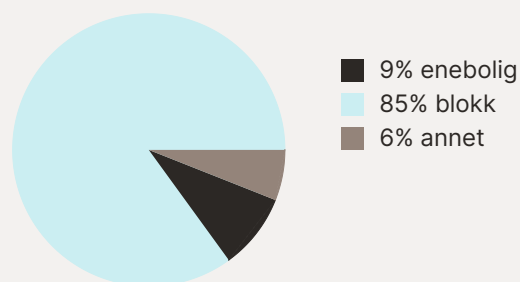
 Shoppingutvalg
Bra 73/100

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Kjelvene balløkke Ballspill | 8 min  0.6 km |
|  Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball | 12 min  0.9 km |
|  SATS Storhaug | 11 min  |
|  Aura Fitness Storhaug | 11 min  |

Boligmasse







«Gangavstand til sentrum. Nærhet til sjø. Urbane omgivelser. Flott at Badedammen er nærmeste nabo.»

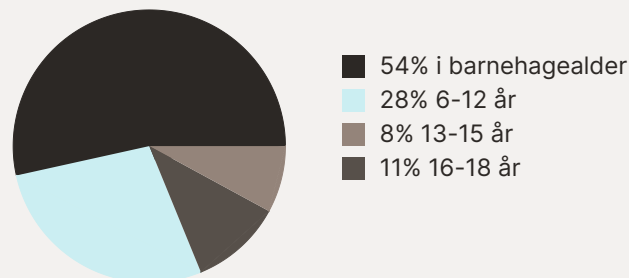
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Mediegården | 12 min  |
|  Ditt Apotek Støperigården | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

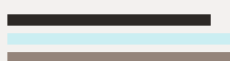


Familiesammensetning

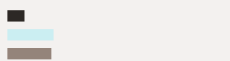
Par m. barn



Par u. barn



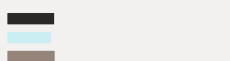
Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



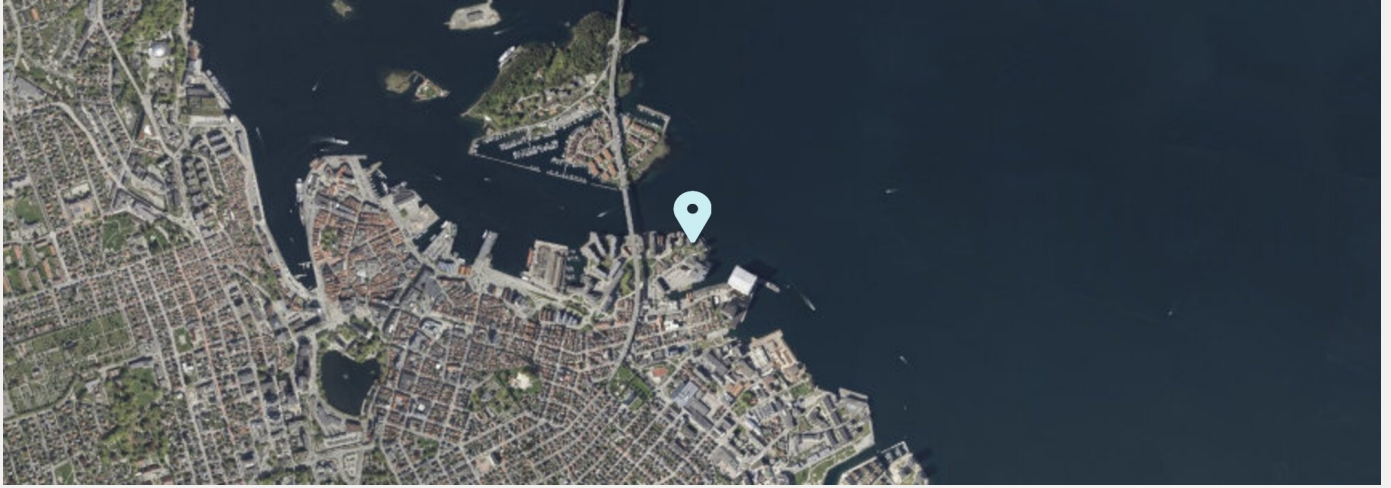
0%

65%

- | |
|--|
|  Badedammen/Spilderhaug |
|  Stavanger/Sandnes |
|  Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 64% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Husordensregler for borettslaget Store Blå

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr.

2. Endring av husordensregler

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret.

3. Tolkninger

Ved tvister foretas tolkning av husordensreglene av borettslagets styre.

4. Ansvar

Andelseier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

5. Hensyn til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man har åpne dører og vinduer.

Ved større private arrangementer, bør naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige nabohensyn. Vinduer og dører bør holdes mest mulig lukket under slike arrangementer

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 bør støyende arbeider unngås.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen og de innvendige fellesområdene.

6. Brannforebyggende sikkerhet

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. I våre leiligheter er det installert røykvarsler og brannslange. Disse anses som fast installasjon, og skal ikke fjernes fra boligen. I tillegg er det også montert sprinkleranlegg i alle leiligheter.

Det er andelseierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

7. Postkasseskilt

Hver beboer plikter å påse at postkassen er utstyrt med riktig navn på beboer. Kun skilt som er bestemt av styret godtas

8. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette fra seg større avfall som ikke går i søppeldunkene eller sjaktene. Spesialavfall som vaskemaskiner, TV-apparat, kjøleskap, trevirke etc. er beboerne selv ansvarlig for å frakte bort for egen regning. Dette gjelder også for avfall etter oppussing.

Pappemballasje skal brettes eller skjæres opp slik at det fyller minst mulig.

Ingen form for søppel skal settes på gulvet ved søppelsjaktene.

9. Boder, sykkelrom og fellesområde

Sykkelrommene i U1 og U2 skal holdes ryddige. Det skal ikke hensettes avfall i sykkelrommene. Dør ut til promenade skal alltid være låst.

Boder og tilhørende ganger skal holdes ryddige. Ting som har sjenerende lukt skal ikke oppbevares i bodene. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker utover brannvesenets forskrifter er ikke tillatt. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene.

Slukk lyset og lås døren inn til bodene når du forlater området.

Sykler, sportsutstyr, møbler og lignende må ikke hensettes i felles gangområder, trapper eller avsatser. Barnevogner kan plasseres i fellesgang så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

10. Bruksoverlating

Bruksoverlating av leiligheten må godkjennes av styret. Andelseieren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får ved hans bruksoverlating. Ny leietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger. Bruksoverlating er maksimum 3 år.

Det er andelseiers plikt å informere ny leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for borettslaget.

Andelseieren kan overlate bruken av leiligheten, uten tidsbegrensning, til slektninger i rett opp- og nedstigende linje: det vil si barn, barnebarn, foreldre, besteforeldre etc. Det samme gjelder for ektefellens slektninger i både opp- og nedstigende linje.

Når andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan bruken av boligen overlates til andre i opp til tre år. Forlenget bruksoverlating krever styrets samtykke. Botiden på ett år kan også oppfylles av andelseierens slektninger, som nevnt i forrige punkt.

Andelseieren kan også, uavhengig av hvor lenge han eller hun har bodd der, leie ut boligen til andre ved midlertidig fravær som følge av for eksempel nytt arbeidssted, militærtjeneste, utdanning, sykdom eller lignende.

I den gamle borettslagsloven ble begrepet «fremleie» brukt om å leie ut borettslagsleiligheten, men i den gjeldende loven fra 2003 heter det «overlating av bruk». Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner slik utleie.

11. Fyrverkeri

Enhver bruk av fyrverkeri på borettslagets eiendom er forbudt

12. Balkonger

Det er ikke tillatt å kaste ting fra balkongene. Dette gjelder alle slags ting, f. eks. mat, sigarettneiper eller risting av tøy og tepper.

Det er ikke tillatt med parabol antenner.

Bruk av kullgrill eller engangsgrill er strengt forbudt. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

13. Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes styret, vaktmester eller OBOS Hetland BBL. Beboerne anmodes om å ikke presse opp dørene i heisene, la dørene gli fritt. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/ reparasjoner på borettslagets eiendom.

Oppståtte skader på blokker eller anlegg bør meldes til styret straks.

14. Kjøring/ Parkering

Det er ikke tillatt å kjøre inn på felles uteområde uten tillatelse fra styret. Det er heller ikke tillatt å parkere på felles uteområde. Nøkkel til port vil bli utlevert av et av styrets medlemmer mot et depositum.

Dette gjelder ikke utrykningskjøretøy og nødvendig syketransport.

15. Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige beboere.

Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt "fornødne" på borettslagets område, må det fjernes øyeblikkelig.

16. Reklame

Reklame skal ikke kastes på gulvet i 1. etasje. Beboere må kaste det i papirsjakten.

Selv om man har på "ønsker ikke reklame" på postkassen, er man ikke garantert at ting ikke blir lagt i den.

17. Diverse

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til et av borettslagets styremedlemmer.

Bilhjul, frostvæske etc. skal ikke oppbevares i garasjen – bruk eventuelt boden.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind o.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp.

Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlige aggressive væsker.

Vedtekter

For Store Blå borettslag org nr 982 078 172

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(5) Korttidsutleie av en leilighet i inntil 30 dager pr kalender år skal registreres med styret i borettslag før evt. overlating av bruk finner sted.

(6) 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 mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og 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 rør, 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.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong 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.

(9) Ved innglassing av balkonger/terrasser, så vil det være andelseier selv som står for vedlikehold og dekker kostnaden for dette vedlikeholdet på sin balkong/terrasse.

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.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) 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 en måneds skriftlig varsel.

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

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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 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.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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) 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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

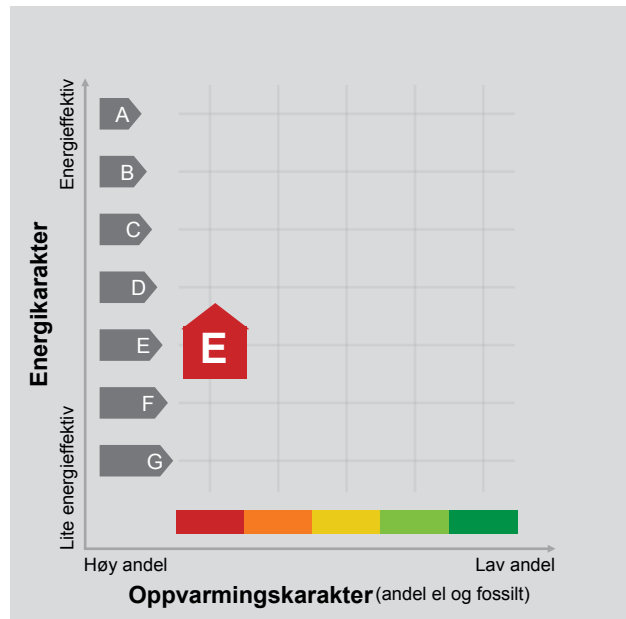
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|---|
| Adresse | Badehusgata 45 |
| Postnummer | 4014 |
| Sted | STAVANGER |
| Kommunenavn | Stavanger |
| Gårdsnummer | 52 |
| Bruksnummer | 745 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 4875400 |
| Bruksenhetsnummer | U0201 |
| Merkenummer | c1af43e1-a97e-48a2-98a9-12d7a82443c4 |
| Dato | 25.09.2023 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2006 |
| Bygningsmateriale: | |
| BRA: | 29 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Badehusgata 45
Postnummer: 4014
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bollnummer: U0201
Dato: 25.09.2023 11:44:35
Energimerkenummer: c1af43e1-a97e-48a2-98a9-12d7a82443c4

Kommunennummer: 1103
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 745
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 4875400

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2006 |

Byggstandard

| | |
|--------------|-------------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

Energivurdering

| | |
|-------------------------|------------|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 05.04.2017 |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 05.04.2017 |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 05.04.2017 |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 15.05.2017 |

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 8 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 29 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m ² |
| Oppvarmet BRA | 29 m ² |
| Totalt BRA | 29 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 70 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,16 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,21 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,40 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 33,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,05 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 200,1 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 3,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,95 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 81 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

| | |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,30 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,65 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,84 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

| | |
|---|------|
| energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|--------------------------|
| Klimastasjon / kilde | Stavanger (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 15.5.2017 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

Beregningsprogram

| | |
|--|----------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,004 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Flerbruker |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

| | |
|-------------------------|-------|
| Romoppvarming | 125,8 |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 11,9 |
| Pumper | 1,3 |
| Belysning | 11,4 |
| Teknisk utstyr | 17,5 |
| Romkjøling | 0,0 |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 |
| Totalt NettoEnergibehov | 197,7 |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6 588 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 227,16 kWh/(m ² -år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 367 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 188,97 kWh/(m ² -år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5 480 kWh/år |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet | 6 588 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6 588 kWh/år |

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

Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 52/745/0/0

Dato: 2026-05-05

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

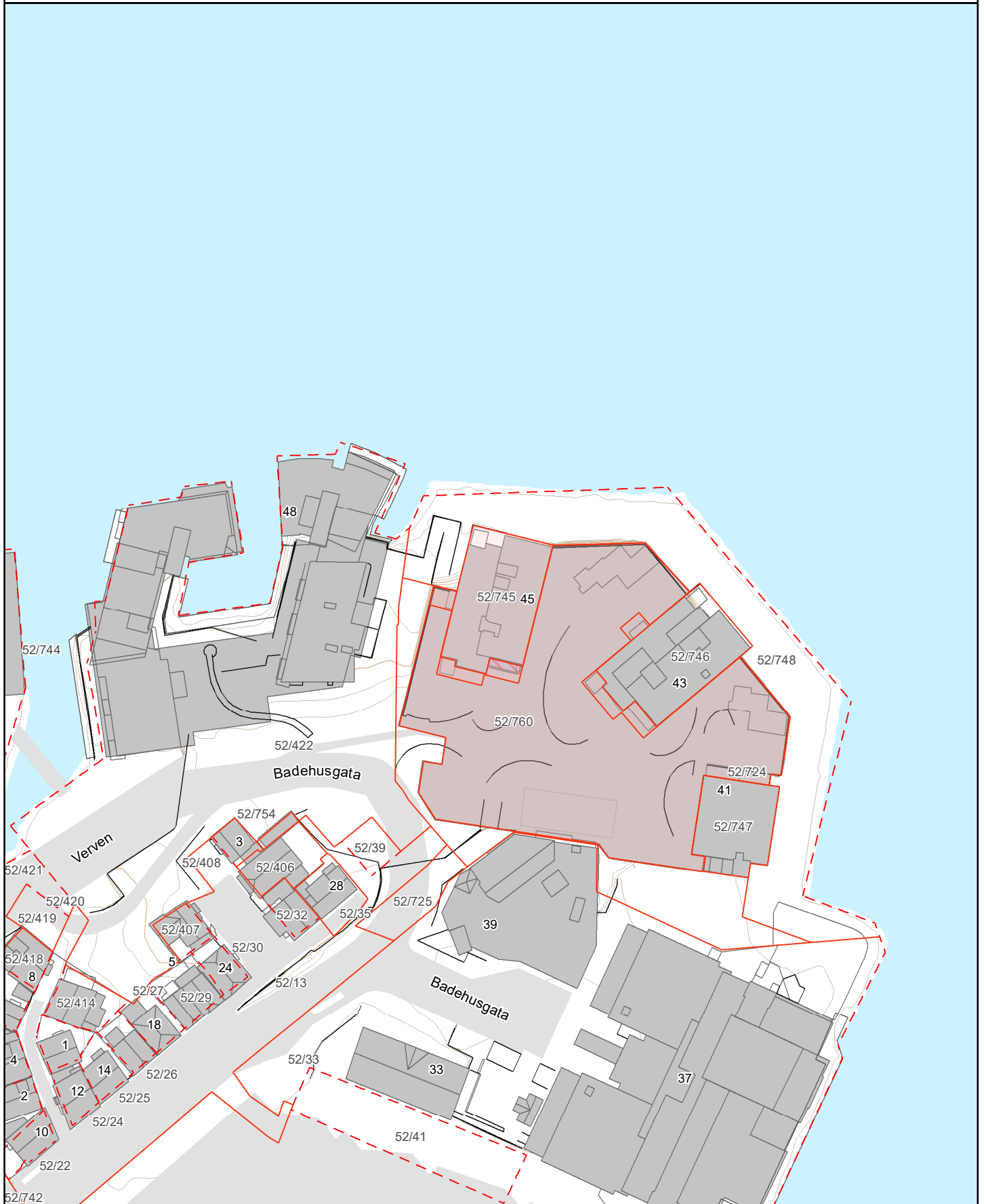
Adresse:

Gnr/Bnr: 52/745/0/0

Dato: 2026-05-05

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

| | | | |
|-------|------------|---------------|-----------|
| Dato: | 07.05.2026 | Produsert av: | Siv Egeli |
|-------|------------|---------------|-----------|

Eiendomsinfo

| | | | | | | | |
|----------|----------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr: | 52 | Bnr: | 724 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Badehusgata 45 | | | | | | |

Veiadkomst

| Ankomst fra: | | Merknad: |
|----------------------|-------------------------------------|----------------|
| Offentlig vei | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Privat vei | <input checked="" type="checkbox"/> | 42/422, 52/608 |
| Felles privat vei | <input checked="" type="checkbox"/> | 52/724 |
| Ingen veiadkomst | <input type="checkbox"/> | |
| Uavklart eierforhold | <input type="checkbox"/> | |

Tilkobling til vann og avløp

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

| | | |
|---------------------------|--------------------------------|--|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Kommunedelplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 52/745/0/0

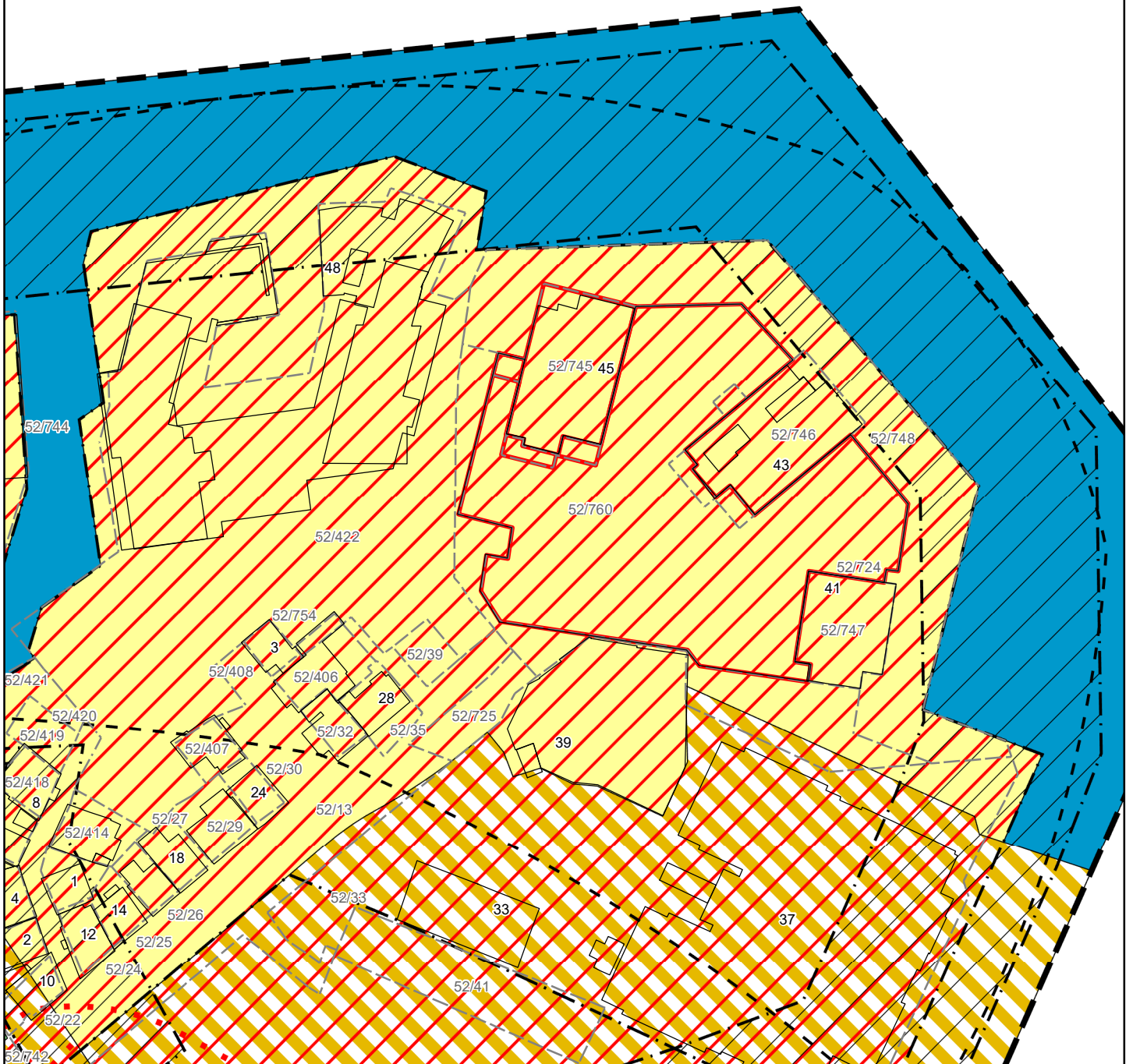
Dato: 2026-05-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K

Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

| 3. Grønnstruktur | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|
| Blågrønn struktur | | |
| Naturområde | | |
| Turdrag | | |
| Friområde | | |
| Park | | |
| Overvannstiltak | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | | |

FORSVARET

| 4. Forsvaret | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| Forsvaret | | |
| Ulike typer militære formål | | |
| Skytefelt/øvingsområde | | |
| Forlegning/leir | | |
| Kombinerte militære formål | | |

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring

Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

| Flater | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Objekttype | | |
| KpFareSone | | |
| KpSikringSone | | |
| KpStøySone | | |
| KpInfrastrukturSone | | |
| KpGjennomføringSone | | |
| KpAngittHensynSone | | |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2) | | |
| KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan) | | |
| Små flater, alle hensynssoner | | |

| Linjesymbol | Symbol |
|-----------------------|--------|
| Objekttype | |
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense | |
| KpSikringGrense | |
| KpStøyGrense | |
| KpAngittHensynGrense | |
| KpGjennomføringGrense | |
| KpInfrastrukturGrense | |
| KpBåndleggingGrense | |
| KpDetaljeringGrense | |
| KpBestemmelseGrense | |
| KpRegulertHøyde | |

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET STORE BLÅ

Organisasjonsnummer: 982078172

Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Rennesøygata 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Atle Rise er valgt.

✓ 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges i generalforsamling

Forslag til vedtak:

Espen Wiig Nybø og Aleksander Kristensen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekters pkt. 8

Styret foreslår å endre antall varamedlemmer fra tre (3) til et spenn på én til tre (1-3) varamedlemmer.

Bakgrunnen for forslaget er manglende engasjement blant eierne, som gjør det utfordrende å rekruttere pålagt antall varamedlemmer.

Formålet med endringen er å gi større fleksibilitet ved valg av varamedlemmer, samtidig som styret sikres nødvendig kontinuitet.

Styret foreslår følgende endring i borettslagets vedtekter:

Nåværende tekst:

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med **3 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.

Ny tekst:

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med **1-3 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.

Forslag til vedtak:

Vedtakter endres som foreslått av styret.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Atle Rise

Følgende stilte til valg:

Atle Rise

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Aleksander Kristensen

Espen Wiig Nybø

Egil Aarstad Riveland

Følgende stilte til valg:

Aleksander Kristensen

Espen Wiig Nybø

Egil Aarstad Riveland

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Velges i generalforsamling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Atle Rise

Følgende stilte til valg:

Atle Rise

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristina Skåras

Følgende stilte til valg:

Kristina Skåras



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

| | |
|--|--|
| Bebyggelse og anlegg | |
| Boligbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende | |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | |
| Fritidsbebyggelse-blokk | |
| Kolonihage | |
| Sentrumsformål | |
| Kjøpesenter | |
| Forretninger | |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | |
| Barnehage | |
| Undervisning | |
| Helse-/omsorgsinstitusjon | |
| Kulturinstitusjon | |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse | |
| Administrasjon | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | |
| Fritids- og turistformål | |
| Utleiehytter | |
| Fornøylespark eller tempark | |
| Campingplass | |
| Leirplass | |
| Råstoffutvinning | |
| Steinbrudd og masseuttak | |
| Næringsbebyggelse | |
| Kontor | |
| Hotell/overnatting | |
| Beverting | |
| Industri | |
| Lager | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | |
| Annen næring | |
| Idrettsanlegg | |
| Skianlegg | |
| Skiløypetrasé | |
| Idrettsstadion | |
| Nærmiljøanlegg | |
| Golfbane | |
| Motorsportanlegg | |
| Skytebane | |
| Andre idrettsanlegg | |

| | |
|--|--|
| Andre typer bebyggelse og anlegg | |
| Godsterminal | |
| Godslager | |
| Energianlegg | |
| Fjernvarmeanlegg | |
| Vindkraftanlegg | |
| Vann- og avløpsanlegg | |
| Vannforsyningsanlegg | |
| Avløpsanlegg | |
| Renovasjonsanlegg | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | |
| Telekommunikasjonsanlegg | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Uthus/naust/badehus | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | |
| Uteoppholdsareal | |
| Lekeplass | |
| Gårdsplass | |
| Parselhage | |
| Annet uteoppholdsareal | |
| Grav- og urnelund | |
| Krematorium | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | |
| Bolig/forretning | |
| Bolig/forretning/kontor | |
| Bolig/tjenesteyting | |
| Bolig/kontor | |
| Forretning/kontor | |
| Forretning/kontor/industri | |
| Forretning/industri | |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | |
| Forretning/tjenesteyting | |
| Næring/tjenesteyting | |
| Kontor/lager | |
| Industri/lager | |
| Kontor/industri | |
| Kontor/tjenesteyting | |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | |



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| | |
|--|--|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | |
| Veg | |
| Kjøreveg | |
| Fortau | |
| Torg | |
| Gatetun | |
| Gang-/sykkelveg | |
| Gangveg/gangareal/gågate | |
| Sykkelanlegg | |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | |
| Annen veggrunn - grøntareal | |
| Bane (nærmere angitt baneformål) | |
| Trasé for jernbane | |
| Trase for sporveg/forstadsbane | |
| Trase for taubane | |
| Stasjons-/terminalbygg | |
| Holdeplass/plattform | |
| Leskur/plattformtak | |
| Tekniske bygg/konstruksjoner | |
| Annen banegrund - tekniske anlegg | |
| Annen banegrund - grøntareal | |
| Lufthavn | |
| Lufthavn - landings-/taxebane | |
| Lufthavn - terminalbygg | |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg | |
| Landingsplass for helikopter o. a. | |
| Havn | |
| Kai | |
| Havneterminaler | |
| Havnelager | |
| Molo | |
| Navigasjonsinstallasjon | |
| Hovednett for sykkel | |
| Kollektivnett | |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport | |
| Kollektivknutepunkt | |
| Kollektivanlegg | |
| Kollektivterminal | |
| Kollektivholdeplass | |
| Pendler- /innfartsparkering | |
| Parkering | |
| Rasteplass | |
| Parkeringsplasser | |
| Parkeringshus/ -anlegg | |

| | |
|---|--|
| Teknisk infrastruktur | |
| Energnett | |
| Fjernvarmenett | |
| Vann- og avløpsnett | |
| Vannforsyningsnett | |
| Avløpsnett | |
| Overvannsnett | |
| Avfallssug | |
| Telekommunikasjonsnett | |
| Sikringsanlegg | |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer | |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser | |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål | |

GRØNNSTRUKTUR

| | |
|--|--|
| 3. Grønnstruktur | |
| Blågrønnstruktur | |
| Naturområde | |
| Turdrag | |
| Turveg | |
| Friområde | |
| Badeplass/ -område | |
| Park | |
| Vegetasjonsskjerm | |
| Vannspeil | |
| Overvannstiltak | |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | |

FORSVARET

| | |
|--|--|
| 4. Forsvaret | |
| Forsvaret | |
| Ulike typer militære formål | |
| Skytefelt/øvingsområde | |
| Forlegning/leir | |
| Kombinerte militærformål | |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | |

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) | |
|---|--|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | |
| Landbruksformål | |
| Jordbruk | |
| Skogbruk | |
| Seterområde | |
| Gartneri | |
| Pelsdyranlegg | |
| Naturformål | |
| Friluftformål | |
| Reindriftsformål | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | |
| Spredt boligbebyggelse | |
| Spredt fritidsbebyggelse | |
| Spredt næringsbebyggelse | |
| Naturvern | |
| Jordvern | |
| Særlige landskapshensyn | |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø | |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | |

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag | |
|--|--|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Ferdsel | |
| Ankringsområde | |
| Opplagsområde | |
| Opplagsområde | |
| Farled | |
| Hoved- og biled | |
| Havneområde i sjø | |
| Småbåthavn | |
| Bøyehavn | |
| Fiske | |
| Fiskeområde | |
| Låssettingsplasser | |
| Gytefelt eller oppvekstområde for yngel | |
| Akvakultur | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg | |
| Fangstbasert levendelagring | |
| Drikkevann | |
| Naturområde | |
| Naturområde i sjø og vassdrag | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Friluftsområde | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Idrett og vannsport | |
| Badeområde | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | |



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

| Flater | Flatesignatur, næværende |
|-------------------------------|--------------------------|
| Objekttype | |
| RpFareSone | H330_4 |
| RpSikringSone | H290_1 |
| RpStøySone | |
| RpInfrastrukturSone | |
| RpGjennomføringSone | |
| RpAngittHensynSone | H570_2 |
| RpBåndleggingSone | H720_2 |
| RpDetaljeringSone | (PlanId) |
| Små flater, alle hensynssoner | |

PUNKTSYMBOL

| RpJuridiskPunkt | |
|-----------------------------------|--|
| Vegstengning/fysisk kjøresperre | |
| Stenging av avkjørsel | |
| Avkjørsel | |
| Innkjøring | |
| Utkjøring | |
| Brukar | |
| Tunnelåpning | |
| Eksisterende tre som skal bevares | |
| Regulert nytt tre | |
| Regulert møneretning | |

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

| Flater | Flatesignatur, næværende |
|-------------------------|--------------------------|
| Objekttype/Egenskap | |
| PblMidlByggAnleggOmråde | |

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPEKIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjons hjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøylespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårds plass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Oversiktskart



Adresse: **Badehusgata 45, 4014 Stavanger**

Gnr/Bnr: **1103/52/745/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 483 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 05.05.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Badehusgata 45, 4014 Stavanger**

Gnr/bnr: **1103/52/745/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 483 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 05.05.2026

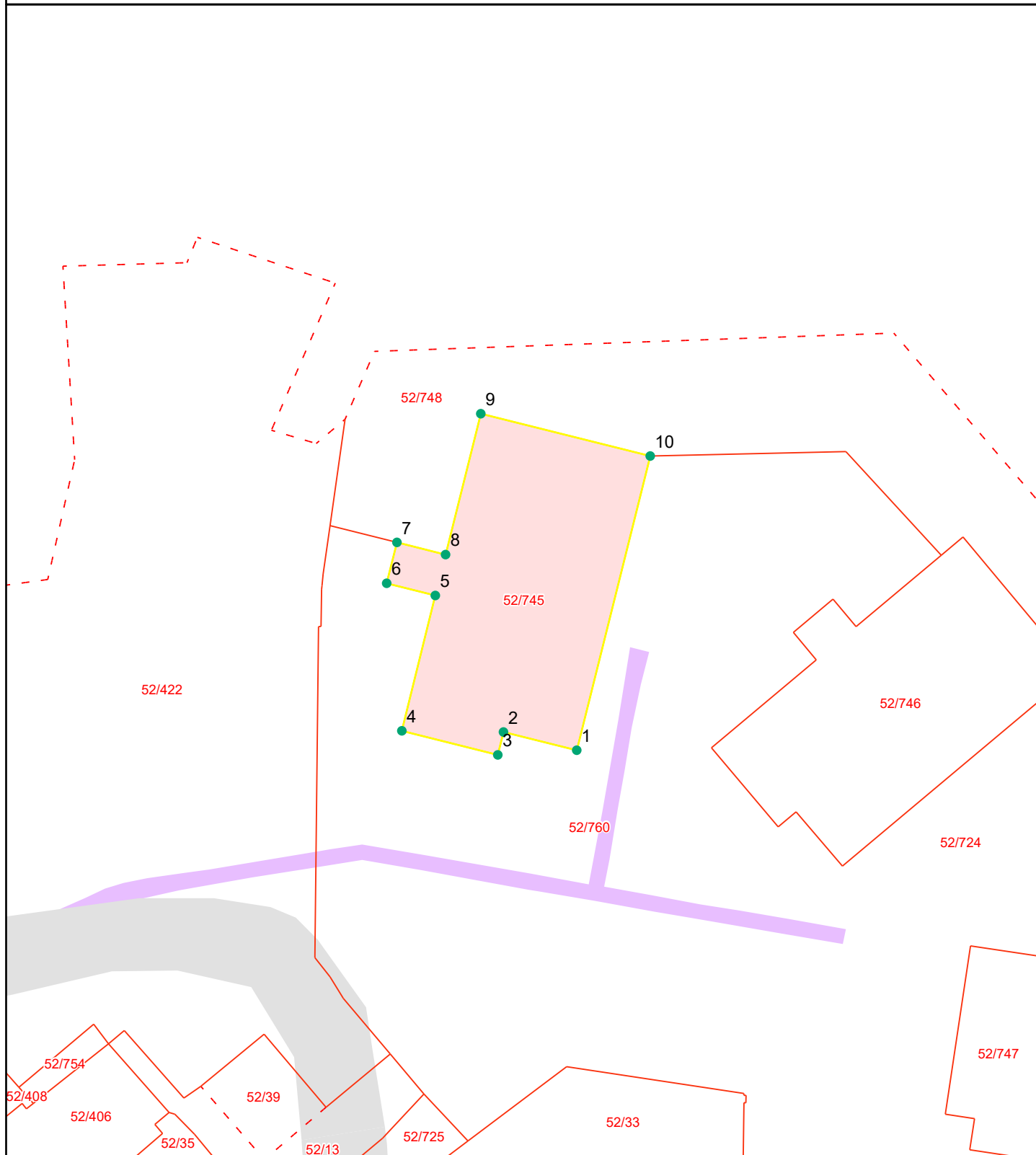


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 483 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 6541622.59 | 313270.88 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 6.95 | 0 |
| 2 | 6541624.26 | 313264.16 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 2.17 | 0 |
| 3 | 6541622.16 | 313263.64 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 9.1 | 0 |
| 4 | 6541624.37 | 313254.84 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 12.82 | 0 |
| 5 | 6541636.78 | 313257.91 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.61 | 0 |
| 6 | 6541637.9 | 313253.45 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 3.88 | 0 |
| 7 | 6541641.65 | 313254.39 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.61 | 0 |
| 8 | 6541640.53 | 313258.85 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 13.36 | 0 |
| 9 | 6541653.45 | 313262.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 16.07 | 0 |
| 10 | 6541649.57 | 313277.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 27.89 | 0 |



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3437

BORETTSLAGET STORE BLÅ

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET STORE BLÅ

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Rennesøygata 15.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekters pkt. 8
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET STORE BLÅ

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

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges i generalforsamling

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3437 Årsregnskap 2025.pdf
 2. 3437 Borettslaget Store Blå - Revisjonsberetning 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 7

Endring av vedtekters pkt. 8

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre antall varamedlemmer fra tre (3) til et spenn på én til tre (1-3) varamedlemmer. Bakgrunnen for forslaget er manglende engasjement blant eierne, som gjør det utfordrende å rekruttere pålagt antall varamedlemmer.

Formålet med endringen er å gi større fleksibilitet ved valg av varamedlemmer, samtidig som styret sikres nødvendig kontinuitet.

Styret foreslår følgende endring i borettslagets vedtekter:

Nåværende tekst:

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med **3 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.

Ny tekst:

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med **1-3 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.

Forslag til vedtak

Vedtekter endres som foreslått av styret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i generalforsamling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Wiig Nybø
 - Velges i generalforsamling
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Velges i generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamling
-

Styrets årsrapport

Brl. Store Blå - Årsrapport for 2025

Det ble avholdt 11 styremøter i løpet av 2025 og møtereferat, som dekker ikke-konfidensielle saker, er formidlet til beboerne. En frivillig dugnad, med sosial pizza og drikke etterpå, ble gjennomført på våren – hovedsakelig rydding i hagen og fellesrom.

Årets regnskap endte med et solid underskudd. Det var delvis planlagt og styrt. Maling av blokkene var tenkt delvis dekket av oppspart kapital i og med at det er en en-gang-pr-10år oppussing. Det var et arbeid som ble raskt og effektivt gjennomført av malerfirmaet Viking – og styrt av styret. I tillegg ble året karakterisert av mange ikke-planlagte hendelser og reparasjoner av lekkasjer fra rør, vinduer og fasade, samt behovet for drenering på nordsiden av '45-blokken.

På den mer tilfredsstillende siden er en betraktelig mindre del av lekkasjer og vannskader fra eldre varmtvannsberedere. Kampanjen som styret hadde for at flest mulig skulle skifte bereder var vellykket. Oppfordringen står fremdeles ved lag om å skifte eldre beredere som ikke står i rom med avløp. Egenandelen ved forsikringsdekning av følgeskadene er høy ved lekkasje fra eldre beredere.

Forsikringssselskap er byttet. Det har ikke umiddelbart resultert i lavere premie, men vi har fått til en bedre dialog og samarbeid – håpet er å bruke dem mest mulig fremover.

Bygningsmassen er nå 20 år. Det i seg selv gjør at en - som tidligere nevnt i årsrapporter – kan forvente kostnader til større reparasjoner og utskiftinger av slike ting som heis, radiatorsystemet, hageanlegget, etc. Lys i fellesrommene inkludert bod arealet vil gradvis skiftes til led-lys.

Hageanlegget trenger etter hvert en viss oppgradering som styret vil ta gradvis over et par sesonger.

Styret, og da spesielt styreformann, har i år hatt et aktivt år hvor det har involvert seg i både anbudsprosesser, kontraktsforhandlinger og praktisk prosjektoppfølgning - i tillegg til støtte til enkeltbeboere. Det har vært arbeidskrevende, men besparende. Midler ville ellers vært brukt på prosjektavdelingene hos forretningsfører eller vaktmester som timebasert betaling eller prosenttillegg på kontrakter.

Ved nyttår ble felleskostnadene økt med 3 %. Det er lavere enn prisøkningen og forslaget fra forretningsfører. Reservekapitalen er fremdeles akseptabel og gir en liten buffer for uforutsette kostnader. Styret følger kostnadsutviklingen og innser at noen hoved-kostnader kan bli høyere enn forventet fremover. Det kan bli aktuelt å gjøre en videre økning av felleskostnadene senere i året for å forsvare årets kostnader og bygge noe mer reservekapital.

Gjennom året har det forsvunnet gode naboer og nye er kommet til - og de er velkomne. Som før har leilighetene kort omsetningstid til relativt god pris noe styret tar som et tegn på at borettslaget vårt har attraktiv beliggenhet, god kvalitet og godt rykte.

BORETTLAGET STORE BLÅ
ORG.NR. 982078172, KLIENTNR. 3437

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 9 278 175 | 8 753 496 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 4 057 458 | 3 936 721 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -2 131 128 | -2 214 010 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -3 171 958 | -1 194 246 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 790 | -3 786 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 247 418 | 524 679 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 8 030 757 | 9 278 175 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 8 143 819 | 11 025 524 |
| Kortsiktig gjeld | | -113 062 | -1 747 350 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 8 030 757 | 9 278 175 |



BORETTSLAGET STORE BLÅ
ORG.NR. 982078172, KLIENTNR. 3437

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 2 886 823 | 3 144 514 | 3 119 292 | 2 750 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 354 216 | 3 192 278 | 3 319 126 | 3 418 573 |
| Ladeinntekter elbil | | 49 924 | 844 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 125 561 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 6 416 524 | 6 337 636 | 6 438 418 | 6 168 573 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -19 740 | -19 740 | -23 970 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -170 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 250 | -9 250 | -10 400 | -10 712 |
| Forretningsførerhonorar | | -164 585 | -158 255 | -167 000 | -171 200 |
| Konsulenthonorar | | -9 336 | -35 489 | -50 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 823 447 | -808 819 | -1 141 050 | -1 040 792 |
| Forsikringer | | -282 683 | -204 521 | -245 500 | -313 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -694 650 | -668 666 | -757 400 | -937 800 |
| Energi/fyring | 9 | -396 029 | -461 672 | -400 000 | -400 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -194 542 | -191 040 | -197 960 | -203 899 |
| Andre driftskostnader | 10 | -399 099 | -344 826 | -390 000 | -397 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 134 361 | -3 042 278 | -3 519 050 | -3 688 573 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT | | 1 282 163 | 3 295 359 | 2 919 368 | 2 480 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 3 171 958 | 1 194 246 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 454 121 | 4 489 605 | 2 919 368 | 2 480 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 359 032 | 377 620 | 200 000 | 270 000 |
| Finanskostnader | 12 | -755 695 | -930 504 | -892 000 | -617 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -396 663 | -552 884 | -692 000 | -347 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 4 057 458 | 3 936 721 | 2 227 368 | 2 133 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 4 057 458 | 3 936 721 | | |



BORETTSLAGET STORE BLÅ
ORG.NR. 982078172, KLIENTNR. 3437

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 138 278 868 | 138 278 868 |
| Tomt | | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 26 675 | 120 544 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 150 305 543 | 150 399 412 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 248 680 | 246 708 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 51 696 | 10 256 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 468 439 | 2 770 838 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 374 710 | 7 997 439 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 293 | 283 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 8 143 819 | 11 025 524 |
| SUM EIENDELER | | 158 449 361 | 161 424 936 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 79 * 100 | | 7 900 | 7 900 |
| Annen egenkapital | 15 | 107 899 013 | 103 841 554 |
| SUM EGENKAPITAL | | 107 906 913 | 103 849 454 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 12 536 657 | 17 839 743 |
| Borettsinnskudd | 17 | 37 874 000 | 37 874 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 18 730 | 114 389 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 50 429 387 | 55 828 132 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 75 422 | 156 680 |
| Påløpte renter | | 0 | 462 481 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 1 097 701 |
| Energiavregning | 19 | 37 640 | 30 488 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 113 062 | 1 747 350 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 158 449 361 | 161 424 936 |
| Pantstillelse | 20 | 157 954 000 | 157 954 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Stavanger, 18.03.2026
Styret i Borettslaget Store Blå

Atle Rise

Kristina Maria Kjelland Skarås

Gunnar Torleif Sæland



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---------------------------|------------|
| Strøm elbil | 35 124 |
| Andel fellesutgifter | 3 319 092 |
| Kapitalkostnader IN I | 2 884 158 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | 2 665 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -2 886 823 |



| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 354 216 |
|--------------------------------------|------------------|

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Utelys | 4 345 |
| Ei-bil | 672 |
| Miljøtiltak, OBOS | 120 544 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 125 561 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -19 740 |

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

NOTE 5

STYREHONORAR

| | |
|---|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -140 000 |
| SUM STYREHONORAR | -140 000 |

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon | -10 250 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -10 250 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 082 583 |
| Drift/vedlikehold VVS | -29 582 |
| Drift/vedlikehold elektro | -17 486 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -17 353 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -192 316 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -276 480 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -2 302 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -162 772 |
| Egenandel forsikring | -39 000 |
| Kostnader dugnader | -3 573 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 823 447 |

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -306 872 |
| Renovasjonsgebyr | -387 778 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -694 650 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING



| | |
|----------------------------|-----------------|
| Fjernvarme | -396 029 |
| SUM ENERGI / FYRING | -396 029 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -3 000 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 401 |
| Annen leiekostnad | -8 576 |
| Annet driftsmateriale | -5 473 |
| Lyspærer og sikringer | -5 058 |
| Vaktmestertjenester | -225 570 |
| Renhold ved firmaer | -24 174 |
| Snørydding | -13 695 |
| Andre driftskostnader | -80 186 |
| Trykksaker | -683 |
| Andre kontorkostnader | -4 619 |
| Porto | -2 370 |
| Kontingenter | -15 800 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -675 |
| Bank- og kortgebyr | -2 473 |
| Øreavrunding | -18 |
| Velferdskostnader | -1 329 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -399 099 |

NOTE 11

FINANSINNEKTER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Kundeutbytte Gjensidige | 8 465 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 443 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 276 648 |
| Renter bank | 69 476 |
| SUM FINANSINNEKTER | 359 032 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -755 695 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -755 695 |

NOTE 13

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 138 178 868 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 100 000 |
| SUM BYGNINGER | 138 278 868 |

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------------|
| Avsatt rentekostnad og elbil-avregning | 50 378 |
| Avregningskonto IN | 1 319 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 51 696 |

NOTE 15



ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | 97 504 234 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 47 733 432 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 3 171 958 |
| Reduksjon EK fra IN | -40 510 611 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 107 899 013 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,304% løpetid 25 år

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Opprinnelig, 2006 | -112 300 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 46 726 825 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 131 128 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 47 733 432 |
| Nedbetalt i år, IN | 3 171 958 |

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -12 536 657 |
|-----------------------------------|--------------------|

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | -37 874 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -37 874 000 |

NOTE 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -18 730 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -18 730 |

NOTE 19**ENERGI- AVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -17 949 |
| SUM INNETEKTER | -17 949 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|---------------|
| Fjernvarme | 59 919 |
| SUM KOSTNADER | 59 919 |

| | |
|------------------------|---------|
| Uoppgjorte avregninger | -79 610 |
|------------------------|---------|



SUM ENERGIAVREGNING

-37 640

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

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

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 37 874 000 |
| Pantelån | 12 536 657 |
| Beregnete IN forpliktelser | 10 394 779 |
| TOTALT | 60 805 436 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 138 278 868 |
| Tomt | 12 000 000 |
| TOTALT | 150 278 868 |





Til generalforsamlingen i Borettslaget Store Blå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Store Blå som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 26. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26

Selskapsnummer: 3437 Selskapsnavn: BORETTSLAGET STORE BLÅ

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim