Stavanger bystyres behandling av sak 130/2026 Plan 2731 - Områderegulering for Hillevåg - Hillevåg bydel i møte den 16.11.2026:

Anders Fjelland Bentsen (Ap) fratrådte under votering av inhabilitet.

Trygve A. Meyer (Ap) inntok hans plass.

Bystyrets enstemmige vedtsk

Anders Fjelland Bentsen (Ap) er inhabil

Inhabilitet er vurdert med utgangspunkt i forvaltningslovens § 6, første ledd

Bjarne Ove Lunde (FrP) fremmet følgende alternativt forslag:

Saken sendes tilbake til for ny behandling med følgende føringer:

Trafikk: Dagens kjøremønster skal i størst mulig grad beholdes og forbedres. Torgveien og Fridtjof Nansens vei skal ikke stenges for gjennomkjøring, og det skal ikke innføres enveiskjøring i Gartnerveien.

Parkering:Parkeringsdekningen skal ikke reduseres sammenlignet med dagens reguleringsplaner. Det skal være mulig å beholde bakkeparkering der dette er hensiktsmessig, og parkeringsplasser skal ligge nær butikkene og virksomhetene de skal betjene. Handel og næringsliv:

Det må tas større hensyn til handelsstanden og næringslivet i Hillevåg. Endringer i trafikk og parkering må ikke gjøre det vanskeligere for kunder, beboere og næringsdrivende å komme fram. Konsekvensene for trafikken i omkringliggende boliggater må også vurderes. Hillevåg torg: Det skal vurderes å gjøre dagens Hillevåg torg om til en større grønn park og møteplass, uten å stenge Torgveien. Gjennomføring: Planen må være realistisk å gjennomføre og ta hensyn til grunneierne og virksomhetene som allerede er etablert i området.

Kjartan Alexander Lunde (V) fremmet følgende endringsforslag:

Punktet «BRA for IND5 settes til 18 500 m^2» erstattes med: «Maksimalt tillatt bruksareal på IND5 settes, i tråd med administrasjonens faglige anbefaling, til 16 500 m^2 BRA. Eventuell høyere utnyttelse må avklares gjennom detaljregulering.»

Birger Wikre Hetland (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av INP og Sp:
Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak for utvalg for miljø og utbygging om videre gjennomføring av Hamnevika når detaljreguleringen for friområdet foreligger. Saken skal minst omtale kostnadsanslag, finansiering, ansvarsfordeling mellom kommune og utbyggere, framdrift og hvordan rekkefølgekravene skal følges opp.

Ingrid Vikse (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:
Kommunedirektøren bes utarbeide en helhetlig trafikksikkerhetsplan for Sjøhagen og tilgrensende skoleveier, med særlig vekt på tungtransport, anleggstrafikk og trygg ferdsel for barn. Nødvendige tiltak skal vurderes gjennomført før ytterligere utbygging øker trafikkbelastningen i området.

Ingrid Vikse (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:
Bystyret understreker at videre detaljregulering og utbygging i Hillevåg skal sikre tilstrekkelige grøntområder, lekeplasser og offentlige møteplasser. Grønnstrukturene som er innarbeidet i områdereguleringen, skal opprettholdes og prioriteres for gjennomføring i takt med boligbyggingen.

Ingrid Vikse (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:
Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en plan for finansiering og gjennomføring av gangbroen mellom Kvaleberg og Hamnevika.

Kjartan Alexander Lunde (V) fremmet følgende tilleggsforslag:
Bystyret ber kommunedirektøren innen første halvår 2027 legge fram en sak om gjennomføring av Hillevåg-planen. Saken skal vise når Hamnevika, gangbroen og de viktigste gang- og sykkelforbindelsene kan komme på plass, hva tiltakene vil koste og hvordan de kan finansieres. Det må komme fram hva kommunen selv må følge opp, og hva som skal gjennomføres i forbindelse med utbygging. Saken skal også vise hvordan skole- og barnehagekapasiteten skal holde tritt med boligbyggingen, og hvilken betydning framdriften for allaktivitetshuset har for utvidelsen av Kvaleberg skole.

Arbeidet med detaljregulering av Hamnevika bes prioritert i kommende sak om planbehov.

Votering

Gjeldende innstilling ble vedtatt med 60 stemmer (Ap, H, R, KrF, SV, V, MDG, Sp, Pp).

FrPs alternativt forslag fikk 7 stemmer (FrP, INP).

Vs endringsforslag fikk 12 stemmer (R, SV, V, INP, MDG).

Sps tilleggsforslag på vegne av INP og Sp ble enstemmig vedtatt.

SVs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

SVs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

SVs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Stavanger bystyres flertallsvedtak

Stavanger kommune skal legge til rette for en helhetlig utvikling av Hillevåg, der boligbygging, næringsutvikling, grøntområder og sosial infrastruktur ses i sammenheng.

- Bestemmelse 3.2.9 Kombinert formål K/T17a-b og K/T23 punkt a. endres til: a. Maks. 50 % av områdets BRA tillates benyttet til tjenesteyting. - I bestemmelse 7.2.3 Innslagspunkt legges til et nytt punkt e. før bystyrets behandling: e. Det tillates igangsettingstillatelse for inntil 3 000 m^2 BRA på IND5 før parkarealet f_PA19 må etableres. - Bestemmelse 4.5.1 Industri IND3, punkt d. endres: a. Etasjer med mulighet for innkjøring fra bakkenivå skal avsettes til produksjonsformål. Kravet gjelder ikke for parkeringshus og energisentral.

BRA for IND5 settes til 18 500 m2

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

- Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak for utvalg for miljø og utbygging om videre gjennomføring av Hamnevika når detaljreguleringen for friområdet foreligger. Saken skal minst omtale kostnadsanslag, finansiering, ansvarsfordeling mellom kommune og utbyggere, framdrift og hvordan rekkefølgekravene skal følges opp.

- Kommunedirektøren bes utarbeide en helhetlig trafikksikkerhetsplan for Sjøhagen og tilgrensende skoleveier, med særlig vekt på tungtransport, anleggstrafikk og trygg ferdsel for barn. Nødvendige tiltak skal vurderes gjennomført før ytterligere utbygging øker trafikkbelastningen i området.

- Bystyret understreker at videre detaljregulering og utbygging i Hillevåg skal sikre tilstrekkelige grøntområder, lekeplasser og offentlige møteplasser. Grønnstrukturene som er innarbeidet i områdereguleringen, skal opprettholdes og prioriteres for gjennomføring i takt med boligbyggingen.

- Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en plan for finansiering og gjennomføring av gangbroen mellom Kvaleberg og Hamnevika.

- Bystyret ber kommunedirektøren innen første halvår 2027 legge fram en sak om gjennomføring av Hillevåg-planen. Saken skal vise når Hamnevika, gangbroen og de viktigste gang- og sykkelforbindelsene kan komme på plass, hva tiltakene vil koste og hvordan de kan finansieres. Det må komme fram hva kommunen selv må følge opp, og hva som skal gjennomføres i forbindelse med utbygging. Saken skal også vise hvordan skole- og barnehagekapasiteten skal holde tritt med boligbyggingen, og hvilken betydning framdriften for allaktivitetshuset har for utvidelsen av Kvaleberg skole. Arbeidet med detaljregulering av Hamnevika bes prioritert i kommende sak om planbehov.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 11.11.2027

Nordlia 1 B, 4016 STAVANGER

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Eiendomsmeglerne AS	Leilighet	202260425

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Basanta Kumar Agrawal og Sujita Mainali	08.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Basanta Kumar Agrawal) Nei (Sujita Mainali) Nei
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Tryg

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Massasjedysen i dusjen har ikke fungert siden før jeg kjøpte boligen i 2022. Den vanlige dusjfunksjonen fungerer som normalt. Jeg kjenner ikke til årsaken til at massasjedysen ikke fungerer.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det oppstod en vannlekkasje i en rørkobling sent i 2025 / starten av 2026. Lekkasjen skyldtes en kobling mellom kobberrør og rør-i-rør-systemet. Skaden ble håndtert som en forsikringssak, og utbedringen ble utført av Recover AS.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja

Hva ble gjort og når?	I forbindelse med vannlekkasjen sent i 2025 / starten av 2026 ble rørkoblingen mellom kobberrør og rør-i-rør-systemet utbedret. Arbeidet ble utført av Recover AS som en del av en forsikringssak.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Recover AS utførte utbedrings- og renoveringsarbeid etter en vannlekkasje i en rørkobling sent i 2025 / starten av 2026. Arbeidet ble utført som en del av en forsikringssak og omfattet utbedring av rørkoblingen mellom kobberrør og rør-i-rør-systemet, fuktsanering og tilbakeføring av berørte områder. Arbeidet inkluderte blant annet legging av helt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og soverom, utbedring av vegger og isolasjon samt utskifting av kjøkkensokler og kjøkkenplater over benken.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Vannskadebesiktigelsesrapport – dokumenterer vannskaden, skadeomfanget og hvilke arbeider som måtte utføres, samt hvilke bygningsdeler som måtte repareres eller skiftes ut. Sluttrapport fra Recover AS – dokumenterer at utbedringsarbeidet etter vannskaden er ferdigstilt.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	En tidligere leietaker har skiftet ut døren til soverommet. Jeg kjenner ikke til om arbeidet ble utført av faglært håndverker.

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble utført utbedrings- og renoveringsarbeid etter en vannlekkasje i en rørkobling sent i 2025 / starten av 2026. Arbeidet ble håndtert som en forsikringssak og utført av Recover AS. Det ble blant annet lagt helt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og soverom, utbedret vegger og isolasjon i berørte områder, og skiftet kjøkkensokler, nødvendige kjøkkenmoduler og kjøkkenplater over benken. Rørkoblingen mellom kobberrør og rør-i-rør-systemet ble også utbedret.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Recover AS utførte utbedrings- og renoveringsarbeid etter en vannlekkasje i en rørkobling sent i 2025 / starten av 2026. Arbeidet ble utført som en del av en forsikringssak. Arbeidet omfattet blant annet: Utbedring av rørkoblingen mellom kobberrør og rør-i-rør-systemet. Fuktsanering. Legging av helt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og soverom. Utbedring av vegger og isolasjon i berørte områder. Utskifting av kjøkkensokler, nødvendige kjøkkenmoduler og kjøkkenplater over benken.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	vannskadebesiktigelsesrapporten og sluttrapporten fra Recover AS
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Ja. Det foreligger en vannskadebesiktigelsesrapport og en sluttrapport fra Recover AS etter vannlekkasjen sent i 2025 / starten av 2026. Rapportene dokumenterer skadeomfanget, nødvendige utbedringer og at arbeidet er ferdigstilt.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sujita Mainali	**2026-11-11**	**Basanta Kumar Agrawal**	**2026-11-11**

Identification

bankID Sujita Mainali

Identification

bankID Basanta Kumar Agrawal

Signicat

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Nabolagsprofil

Nordlia 1B - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Offentlig transport

Sjøhagen Linje 2, 3, N84	2 min 0.1 km
Mariero stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Strømsbrua Buss, tog	16 min 1.5 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	10 min 3.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 3.7 km

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10... 187 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	8 min 3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

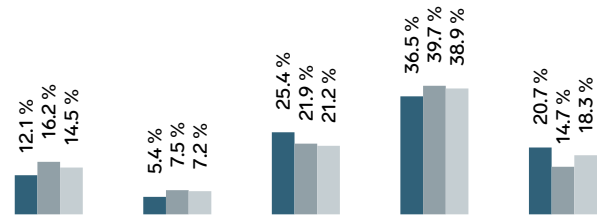
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 62 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hillevåg Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Hillevåg PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

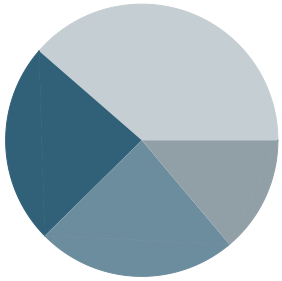
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

"Skolebrygga" - Hundvåg Ballspill	4 min 0.4 km
Kvaleberg skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
CrossFit Centrum Hillevåg	5 min
Trimeriet Stavanger	6 min

Boligmasse



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

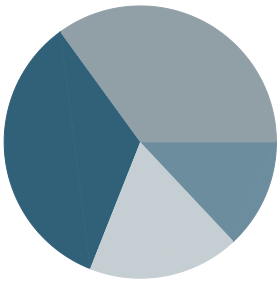
«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

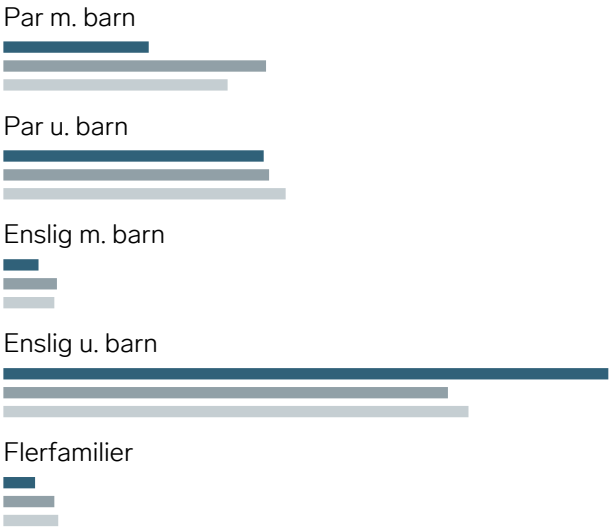
Kilden Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Hillevåg	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



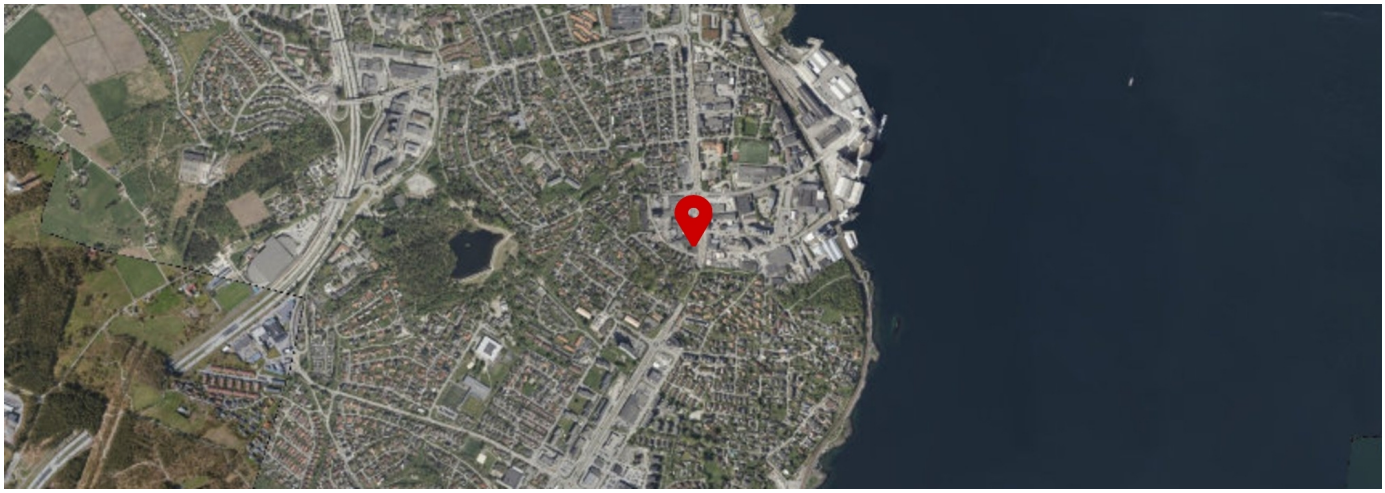
0% 56%

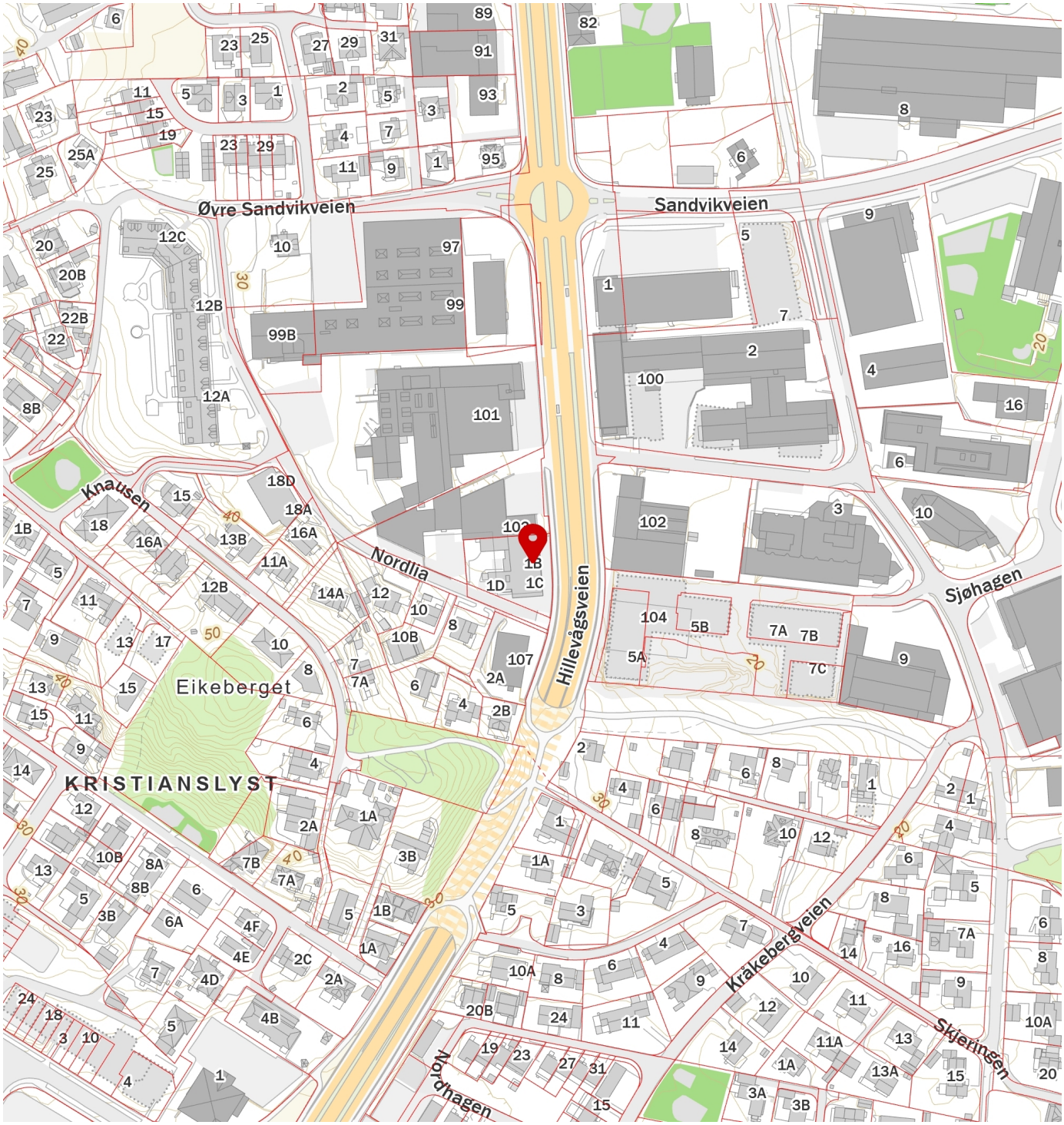
- Eikeberget/Kristianlyst nordre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordlia 1 B, 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 577, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22629-1086 **Referansenummer:** AB7299

Foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS **Takstingeniør:** Ole Thomas Bryn

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.

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takseringstjenester, byggteknisk rådgivning og tømrertjenester innen nybygg, rehabilitering og oppussing.

Firmaet har hoveddelen av sin virksomhet på Nord-Jæren og i Ryfylke, men utfører oppdrag i hele Rogaland.

Ole Thomas Bryn er byggmester og takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen.
Bakgrunnen omfatter praktisk tømrerarbeid, prosjektledelse og drift av eget byggefirma. I tillegg har han erfaring fra takseringsarbeid, med særlig vekt på tilstandsrapporter ved omsetning av bolig.

Kombinasjonen av praktisk erfaring, byggteknisk forståelse og takstfaglig kompetanse gir et godt grunnlag for å vurdere bygningers oppbygning, konstruksjoner og tekniske tilstand.

Som innehaver og utøvende takstingeniør i eget firma følger Ole Thomas Bryn opp oppdragene personlig, fra befaring til ferdigstilt rapport.
Arbeidet utføres med vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og tydelig formidling av bygningens tilstand.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no

977 10 657

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 4 etasje med tilkomst via trapper.
Bygget er fra 1956 og ble omgjort til leiligheter i 1998.
Leiligheten hadde en vannlekkasje fra et rør bak kjøkkenet i slutten av 2025.
Lekkasjen og følgeskadene ble utbedret via forsikringsselskapet, det ble bl.a lagt nytt gulv i hele leiligheten.
Leiligheten fremstår i grei stand sett utifra alder. Det må imidlertid påregnes oppgradering av badet, samt enkelte mindre reparasjoner.
De avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

BYGGEMÅTE
Bygget er oppført i betong.
Fasader er av pussede betongoverflater og murstein.
Etasjeskillere er av betong.
Det er flatt tak tekket med asfalt/pvc belegg.

OPPVARMING
Elektrisk

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

NorDan vinduer med 2-lags glass fra 2006.
Brann- og lydklassifisert ytterdør fra Swedoor.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på alle gulv i tørre rom.
Parketten ble skiftet ut i 2026 ifbm. forsikringssak etter vannskade.
Det er malte strier på veggene og slettmalte himlinger.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere og det er derfor ikke krav om radontiltak i henhold til strålevernforskriften.
Innerdører er 3-speils lettdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 1998.
Det er vinylbelegg på gulvet, malte strier på vegg og slettmalt himling.
På veggene i dusjen er det vinylbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger bak våtsonene er mot nabo.
Det er foretatt overflatesøk med fuktmåler uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og stålvask med avrenning.
Kjøkkenet inneholder frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl -/fryseskap og en minioppvaksmaskin.
Det er installert lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Det anbefales å installere komfyrvakt.
Villavent kjøkkenventilator med avtrekk ut/tilkoblet byggets anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert under kjøkkenbenk.
Det er også en hovedstoppekran for hele etasjen i himlingen i fellesgangen utenfor leiligheten.
Synlige avløpsrør inne i leiligheten er av plast.
Det er usikkert hvilken type rør som er i blokkens felles avløpssystem.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Oso 120-liters benkebereder fra 1997 plassert i kjøkkenskap.
Sikringskapet ble ikke lokalisert og er derfor ikke inspisert.
På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er en tilhørende bod på 3,7m2 i underetasjen.
Det er også en felles sykkelbod i underetasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

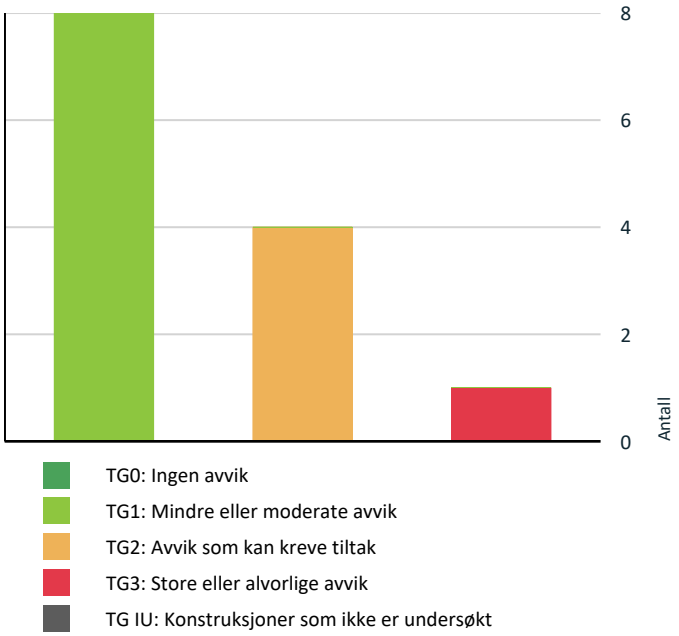
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest for ombygging av 4.etg til leiligheter datert 26.09.2006.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.04.1998.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

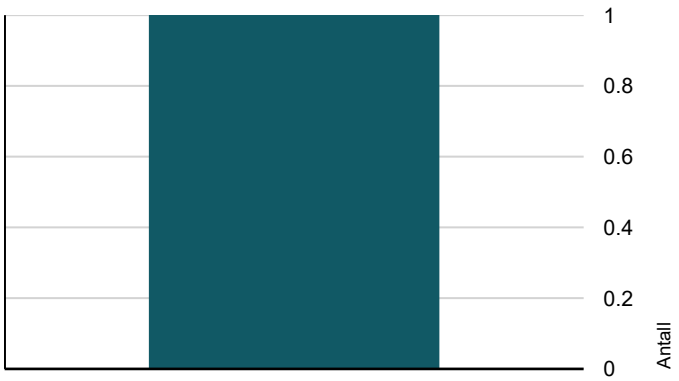
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Bygget ble omgjort til leiligheter i 1998.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

NorDan vinduer med 2-lags glass fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Det registreres sprekker i karmene på 3 av vinduene som følge av at det er skrudd opp fester for rullegardin med feil type skruer/manglende forboring. På soveromsvinduet har en bit av karmen sprukket helt og falt av.

• Det registreres svellinger i foringene på soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak

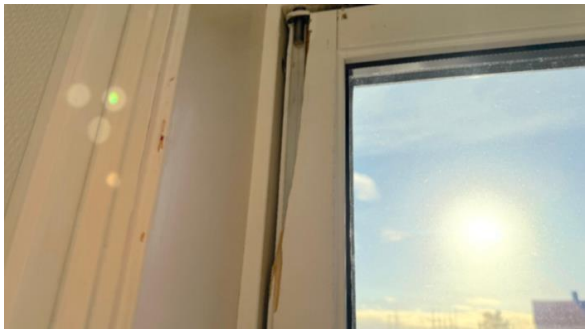
• Sprekker i karm og bit som mangler på soverommet bør utbedres.

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til svellinger i foringene til soveromsvinduet. Svellinger kommer av at det har blitt liggende fukt i karmen, og kan skyldes bl.a manglende tetthet rundt vinduet eller at vinduet har stått åpent under nedbør.

• Det anbefales å etablere barnesikring på vinduene.



Sprekk i karmen på 2 av stuevinduene.



Større sprekk/manglende bit av karmen på soveromsvinduet.



Svellinger i foring på soveromsvinduet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert ytterdør fra Swedoor.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett på alle gulv i tørre rom.
Parketten ble skiftet ut i 2026 ifbm. forsikringssak etter vannskade.
Se forørvig skaderapport fra Recover.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte strier på veggene og slettmalte himlinger.

Det må forventes noe bruksmerker og slitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er 23mm, målt fra kjøkken mot gang.

Det gjøres oppmerksomhet på at ved evnt. legging av nytt gulv kan det bli nødvendig med avretting for å tilfredsstille krav til underlag.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere og det er derfor ikke krav om radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er 3-speils lettdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1998.
Det er vinylbelegg på gulvet, malte strier på vegg og slettmalt himling.
På veggene i dusjen er det vinylbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger bak våtsonene er mot nabo.
Det er foretatt overflatesøk med fuktmåler uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet brukstid og har dermed usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, gulvet er tilnærmet flatt.
- På grunn av ramme på gulvet rundt dusjsonen vil evnt. lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke kunne ledes til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er påvist lekkasje fra blandebatteriet i dusjen.

• Det er påvist sprekkdannelser i vasken. Sprekkene ser ut til å være gjennomgående.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved gjennomføringer i gulv. Dette øker risikoen for lekkasje ved evnt. vannoppsamlinger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

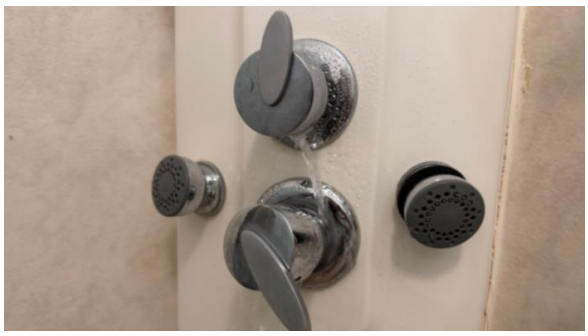
• Våtrommet har passert forventet brukstid og har dermed usikker fremtidig funksjon. Det kan ikke lenger påregnes at tettesjiktet opprettholder tilfredsstillende tetthet.
Det medfører risiko for plutselige skader og lekkasjer som kan pågå i lengre tid uten å bli oppdaget. En evnt. lekkasje kan utgjøre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen.

• Det må påregnes oppgradering av våtrommet i sin helhet for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekk i vasken.



Lekkasje fra blandebatteri i dusjen.



Sluk i dusjen.



Ikke tilstrekkelig oppbrett av tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og stålvask med avrenning.
Kjøkkenet inneholder frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl-/fryseskap og en minioppvaksmaskin.
Det er installert lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Det anbefales å installere komfyrvakt.

Deler av kjøkkeninnredningen er skiftet ut i 2026 ifbm. forsikringssak etter vannskade.
Se forørvig skaderapport fra Recover.

Tilstandsrapport



Det registreres noe mindre svellinger i underkant av benkeplaten. Det anbefales å behandle/forsegle området for å hindre videre utvikling.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Villavent kjøkkenventilator med avtrekk ut/tilkoblet byggets anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert under kjøkkenbenk.
Det er også en hovedstoppekran for hele etasjen i himlingen i fellesgangen utenfor leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende vannskader. Vær oppmerksom på risikoen og at skader plutselig kan oppstå. Planlegg for oppgradering i tiden som kommer. Det vil f.eks. være naturlig med utskifting av rør ifbm. oppgradering av våtrom.

• Det anbefales å sikre god tilkomst til stoppekran under kjøkkenbenk.



Stoppekran under kjøkkenbenk.



Felles stoppekran for hele etasjen i gangen utenfor leiligheten.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør inne i leiligheten er av plast.
Det er usikkert hvilken type rør som er i blokkens felles avløpssystem.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende vannskader. Vær oppmerksom på risikoen og at skader plutselig kan oppstå. Planlegg for oppgradering i tiden som kommer. Det vil f.eks. være naturlig med utskifting av rør ifbm. oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 120-liters benkebereder fra 1997 plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer.
På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Bod i underetasjen

Beskrivelse

Det er en tilhørende bod på 3,7m2 i underetasjen.



Tilstandsrapport

Sykkelbod

Beskrivelse

Det er også en felles sykkelbod i underetasjen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

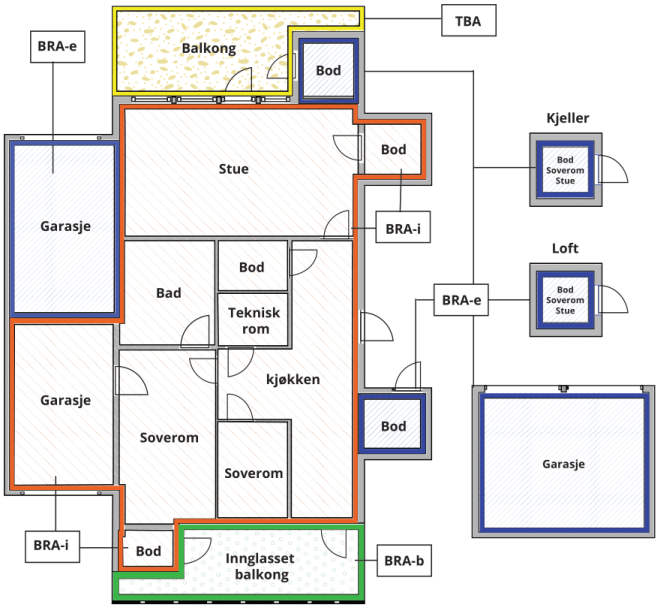
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	44			44	
Underetasje		4		4	
SUM	**44**	**4**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for ombygging av 4.etg til leiligheter datert 26.09.2006.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.04.1998.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	577		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordlia 1 B

Hjemmelshaver
Agrawal Basanta Kumar, Mainali Sujita

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Opplysninger om hva som er gjort med boligen er basert på

Forutsetninger

uttalelser fra eier eller tidligere salgsoppgaver og er ikke videre kontrollert.
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen, det vil si at det kan finnes skader på overflater og andre avvik som ikke er avdekket i rapporten.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1618
MALMGÅRDEN SAMEIET

Velkommen til årsmøte i MALMGÅRDEN SAMEIET

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

Dato/sted for årsmøtet: mandag 1. Juni 2026 kl.1700 i Nordlia 1, 4016 Stavanger.

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.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Montering av lekkasjestoppere
9. Utvendig solskjerming
10. Innvendig etterisolering

Med vennlig hilsen,

Styret i MALMGÅRDEN SAMEIET

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:

Joakim Nordbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1618 Malmgården Sameiet - Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 33 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Gert Christian Von Hirsch er på valg, ønsker å stille i ytterligere 2 år

Styremedlem Karsten Løvik er på valg, ønsker å stille i ytterligere 2 år.

Styremedlem: May Britt Rygh er på valg, ønsker å stille I ytterligere 1 år.

Styremedlem: tidligere vara, Danys Chechelnytskyy ønsker å stille i 1 år (Carl Thomas Jedensjø fratrer, solg leil.)

Varamedlem: Ellen Viste (H0202) er interessert i å være vara (1 år).

Sak 8

Montering av lekkasjestoppere

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet har opplevd et betydelig antall forsikringssaker de siste årene som følge av vannskader, noe som har ført til en kraftig økning i sameiets forsikringspremie. Automatisk lekkasjestopper er i dag et forskriftskrav i alle rom med vanntilkoblet utstyr uten sluk (eks. Bereder eller oppvaskmaskin), noe som i praksis gjelder alle kjøkken i sameiet. Styret har kartlagt situasjonen og avdekket at det nesten ikke finnes automatiske lekkasjestoppere i leilighetene i dag. For å beskytte bygningsmassen og stoppe den negative utviklingen i forsikringskostnadene, vurderer styret det som nødvendig at dette installeres samlet og koordinert i samtlige seksjoner.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at årsmøtet vedtar et påbud om automatisk lekkasjestopper på alle kjøkken i sameiet, og gir styret fullmakt til å anskaffe og gjennomføre en felles montering av godkjente lekkasjestoppere i alle leiligheter. Kostnaden for innkjøp og installasjon dekkes av sameiets felleskostnader, men seksjoner som allerede har godkjent automatisk lekkasjestopper forskriftsmessig montert, kan etter søknad til styret fristilles fra fellesprosjektet eller kompenseres. Seksjonseierne plikter å gi rørlegger/håndverker adgang til leiligheten for å få utført arbeidet til avtalte tider. Det fremtidige vedlikeholdet vil i etterkant være den enkelte seksjonseiers ansvar.

Sak 9

Utvendig solskjerming

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å sikre at bygningsmassen beholder et harmonisk og enhetlig estetisk uttrykk, ønsker styret fullmakt til å vedta og koordinere utvendig solskjerming for å forhindre at det monteres mange ulike typer, farger og løsninger

som forringer byggets visuelle uttrykk.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å få fullmakt til å vedta og koordinere løsninger (herunder farge, type og leverandør) for en enhetlig utvendig solskjerming for relevante vinduer i sameiet. All montering skal skje etter skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret. Den enkelte seksjonseier skal selv bære alt økonomisk og rettslig ansvar for innkjøp, installasjon og senere vedlikehold av solskjermingen på egen seksjon.

Sak 10

Innvendig etterisolering

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Byggets konstruksjon medfører tekniske utfordringer knyttet til fukt og kondens ved innvendig etterisolering. Tradisjonelle løsninger med utlekting, mineralull og plast/dampsperre kan fange fukt i konstruksjonen og føre til frostsprengning eller råte. Etterisolering må trolig begrenses til fullstendig diffusjonsåpne, uorganiske og brannsikre løsninger (for eksempel kapillærsugende isolasjonsplater som limes direkte på innvendig mur). For vegger som allerede har en form for utforing på innsiden, må det kontrolleres at det ikke ligger tett plast i konstruksjonen. Styret må derfor ha kontroll på hvilke metoder som benyttes.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å få fullmakt til å vedta og koordinere retningslinjer for godkjente metoder for innvendig etterisolering i den enkelte seksjon, for å sikre at det kun benyttes fuktteknisk sikre og diffusjonsåpne løsninger. Seksjonseiere som ønsker å etterisolere, må sende skriftlig søknad med dokumentasjon på materialvalg og utførelse, og avvente skriftlig godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Den enkelte seksjonseier bærer selv alt økonomisk og rettslig ansvar for installasjonen, samt alt fremtidig vedlikehold og eventuelle fuktskader som måtte oppstå som følge av arbeidet.

Til årsmøtet i Malmgården Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet 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 rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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, 6. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MALMGÅRDEN SAMEIET
ORG.NR. 991361561, KLIENTNR. 1618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	857 956	775 764	776 000	860 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**857 956**	**775 764**	**776 000**	**860 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 653	-4 653	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	0
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 625	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-67 885	-64 783	-70 000	-70 000
Konsulenthonorar		-4 640	-4 841	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-147 669	-862 740	-204 000	-275 000
Forsikringer		-129 316	-111 952	-134 000	-150 080
Kommunale avgifter	7	-73 491	-46 624	-51 000	-76 000
Energi/fyring	8	-19 566	-21 401	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 700	-149 700	-156 000	-160 680
Andre driftskostnader	9	-61 446	-61 588	-65 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-705 742**	**-1 368 907**	**-761 000**	**-845 000**
DRIFTSRESULTAT		**152 214**	**-593 143**	**15 000**	**15 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 802	3 930	0	0
Finanskostnader	11	-19 778	-8 702	-70 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-17 976**	**-4 772**	**-70 000**	**-15 000**
ÅRSRESULTAT		**134 239**	**-597 915**	**-55 000**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-597 915
Til opptjent egenkapital:	134 239	0

MALMGÅRDEN SAMEIET
ORG.NR. 991361561, KLIENTNR. 1618

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 652	5 107
Andre kortsiktige fordringer		0	10 555
Driftskonto OBOS-banken		561 329	465 825
SUM OMLØPSMIDLER		**563 981**	**481 487**
SUM EIENDELER		**563 981**	**481 487**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		278 320	144 081
SUM EGENKAPITAL		**278 320**	**144 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	230 572	283 339
SUM LANGSIKTIG GJELD		**230 572**	**283 339**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 401	32 841
Leverandørgjeld		29 599	21 107
Påløpte renter		89	118
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 089**	**54 066**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**563 981**	**481 487**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 30.03.2026
Styret i Malmgården Sameiet

Gert Christian von Hirsch /s/ Karsten Løvik /s/ Carl Thomas Jedensjö /s/

May Britt Rygh /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	860 283
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 327
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**857 956**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 653**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-33 000
SUM STYREHONORAR	**-33 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375

SUM REVISJONSHONORAR	**-8 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-97 669
Drift/vedlikehold elektro	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-147 669**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-73 491
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-73 491**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 566
SUM ENERGI / FYRING	**-19 566**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-58 005
Andre driftskostnader	-450
Trykksaker	-101
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-2 758
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-61 446**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	47
Andre renteinntekter	292
SUM FINANSINNTEKTER	**1 802**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-19 778
SUM FINANSKOSTNADER	**-19 778**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-300 000
Nedbetalt tidligere	16 661
Nedbetalt i år	52 767

	-230 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-230 572**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes
Selskapsnummer: 1618 **Selskapsnavn:** MALMGÅRDEN SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i S/E Malmgården

Møtedato: 01.06.2026
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Nordlia 1, 4016 Stavanger

Til stede: 11 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joakim Nordbø.

Møtet ble åpnet av Joakim Nordbø.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Joakim Nordbø foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Joakim Nordbø foreslått. Som protokollvitne ble

   Ellen Viste og Ann Therese Madland foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Vedtatt

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 33 000.

Vedtak: Vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

Som Styreleder for 2 år, ble Gert Christian Von Hirsch foreslått.
Vedtak: Vedtatt

Som Styremedlem for 2 år, ble Karsten Løvik foreslått.
Som Styremedlem for 1 år, ble May Britt Rygh foreslått
Som Styremedlem for 1 år, ble Danys Chechelnytskyy forslått
Vedtak: Vedtatt

Som Varamedlem for 1 år, ble Ellen Viste foreslått
Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Montering av lekkasjestoppere

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet har opplevd et betydelig antall forsikringssaker de siste årene som følge av vannskader, noe som har ført til en kraftig økning i sameiets forsikringspremie. Automatisk lekkasjestopper er i dag et forskriftskrav i alle rom med vanntilkoblet utstyr uten sluk (eks. Bereder eller oppvaskmaskin), noe som i praksis gjelder alle kjøkken i sameiet. Styret har kartlagt situasjonen og avdekket at det nesten ikke finnes automatiske lekkasjestoppere i leilighetene i dag. For å beskytte bygningsmassen og stoppe den negative utviklingen i forsikringskostnadene, vurderer styret det som nødvendig at dette installeres samlet og koordinert i samtlige seksjoner.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at årsmøtet vedtar et påbud om automatisk lekkasjestopper på alle kjøkken i sameiet, og gir styret fullmakt til å anskaffe og gjennomføre en felles montering av godkjente lekkasjestoppere i alle leiligheter. Kostnaden for innkjøp og installasjon dekkes av sameiets felleskostnader, men seksjoner som allerede har godkjent automatisk lekkasjestopper forskriftsmessig montert, kan etter søknad til styret fristilles fra fellesprosjektet eller kompenseres. Seksjonseierne plikter å gi rørlegger/håndverker adgang til leiligheten for å få utført arbeidet til avtalte tider. Det fremtidige vedlikeholdet vil i etterkant være den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

9. Utvendig solskjerming

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

For å sikre at bygningsmassen beholder et harmonisk og enhetlig estetisk uttrykk, ønsker styret fullmakt til å vedta og koordinere utvendig solskjerming for å forhindre at det monteres mange ulike typer, farger og løsninger som forringer byggets visuelle uttrykk.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å få fullmakt til å vedta og koordinere løsninger (herunder farge, type og leverandør) for en enhetlig utvendig solskjerming for relevante vinduer i sameiet. All montering skal skje etter skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret. Den enkelte seksjonseier skal selv bære alt økonomisk og rettslig ansvar for innkjøp, installasjon og senere vedlikehold av solskjermingen på egen seksjon.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

10. Innvendig etterisolering

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Byggets konstruksjon medfører tekniske utfordringer knyttet til fukt og kondens ved innvendig etterisolering. Tradisjonelle løsninger med utlekting, mineralull og plast/dampsperre kan fange fukt i konstruksjonen og føre til frostsprengning eller råte. Etterisolering må trolig begrenses til fullstendig diffusjonsåpne, uorganiske og brannsikre løsninger (for eksempel kapillærsugende isolasjonsplater som limes direkte på innvendig mur). For vegger som allerede har en form for utforing på innsiden, må det kontrolleres at det ikke ligger tett plast i konstruksjonen. Styret må derfor ha kontroll på hvilke metoder som benyttes.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å få fullmakt til å vedta og koordinere retningslinjer for godkjente metoder for innvendig etterisolering i den enkelte seksjon, for å sikre at det kun benyttes fuktteknisk sikre og diffusjonsåpne løsninger. Seksjonseiere som ønsker å etterisolere, må sende skriftlig søknad med dokumentasjon på materialvalg og utførelse, og avvente skriftlig godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Den enkelte seksjonseier bærer selv alt økonomisk og rettslig ansvar for installasjonen, samt alt fremtidig vedlikehold og eventuelle fuktskader som måtte oppstå som følge av arbeidet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 17:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Joakim Nordbø

Fører av protokollen
Navn: Joakim Nordbø

Protokollvitne 1
Navn: Ellen Viste

Protokollvitne 2
Navn: Ann Therese Madland

Protokollen er signert av:

Møteleder: Joakim Nordbø /s/

Protokollvitne: Ellen Viste /s/

Protokollvitne: Ann Therese Madland /s/

Vedtekter for Malmgården Sameiet (gnr/bnr: 21/577).

1. **EIENDOMMEN** gnr.21 bnr. 577 er et sameie mellom eierne av de 28 seksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i.
2. **EIERSEKSJONER** har stemmerett ihht. eierbrøk. Eierbrøken er basert på seksjoners areal. Vedtekter kan endres med 2/3 flertall, hvor ikke avgitte stemmer anses imot forslaget. Ufravikelige vedtekter endres kun ved at samtlige eiere skriftlig samtykker.
3. **STYRET** skal bestå av 4 medlemmer med 4 varamedlemmer, valgt av generalforsamlingen. Styret skal ha medlemmer fra både næring- og boligseksjon. Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Generalforsamling velger revisor.
4. **GENERALFORSAMLINGEN** er sameiets øverste myndighet og avholdes i utløpet av mars måned. Saker må skriftlig meldes styret minst 3 uker før denne avholdes. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av sameiet skriftlig krever det og samtidig oppgir saken. Styret gir to ukers skriftlig varsel til eiere før generalforsamlinger. Eier har rett til å møte ved skriftlig og datert fullmektig, som anses gjeldende for første generalforsamling med mindre annet fremgår.
5. **FELLESUTGIFTER** er hovedsakelig fordelt på eierbrøk, men forskjellsbehandler bl.a. bolig- og næringsseksjoner. Sameiets fordelingsprinsipper her, er ufravikelige.
   a. A-konto beløper til fellesutgifter, på grunnlag av årsbudsjett, innbetales kvartalsvis. Årsbudsjett og a-konto beløp fordeler ulike utgifter på samlede eierbrøk, eierbrøk blant boligseksjoner, likt på de enkelte boligseksjoner eller likt på alle seksjoner.
   b. Seksjonene belastes felles utgifter ihht. samlede eierbrøk ved vedlikehold og utbedringer av felles utvendige arealer, eksempelvis tak, fasader, parkering, belysning, strøm, rengjøring etc. samt utgift til revisor.
   c. Seksjonene belastes felles utgifter ihht. eierbrøk blant boligseksjonene ved vedlikehold og utbedringer av; felles innvendige arealer i ganger, trappeganger og kjellerbodareal. Eksempelvis belysning, strøm, rengjøring etc. Det skal her innleies ukentlig rengjøring av relevante innvendige fellesarealer. Næringsseksjoner unntas da næringen i hovedsak ikke benytter arealene.
   d. I den grad det fortsatt er mulig, vil felles renovasjon for boligseksjoner opprettholdes med store felles bosspann. Utgifter fordeles da ihht. eierbrøk blant boligseksjonene. Næringsseksjoner unntas, da næring normalt har egen særskilt renovasjon.
   e. Sameiet oppretter felles UPC kabel-TV tilknytning hvor utgifter belastes likt på de enkelte boligseksjoner ihht. egenvalgte produkter/kanalutvalg. Næringsseksjoner unntas da næring ikke benytter kabel-TV.
   f. Hver seksjon er selv ansvarlig for egne vindusglass/glassfasader og entredører.
   Etter purring fra styret på eventuell manglende utbedring, kan styret få utbedret skaden på seksjonens vegne og kostnad.
   g. Større ekstraordinære utgifter må vedtas av generalforsamling.
6. **REGLER** skal overholdes og det forventes at styret iverksetter tiltak som nødvendig for å ivareta dette.
   a. Kommunale ordensregler gjelder. Det skal være ro alle dager i tidsrommet mellom kl. 23 og 07.
   b. Det er ikke tillatt å ha stående ting i felles arealer, heller ikke midlertidige bossposer. Unntaket er én egen dørmatte ved dør.
   c. Avfall i felles beholdere som står ute. Kildesortering er nødvendig, som pålagt av kommunen.
   d. Felles parkeringsplasser skal ikke misbrukes. Normalt parkerer hver boligseksjon én vanlig personbil. Øvrige ledige plasser er gjerne gjesteparkering. Regelmessig parkering av tilhengere, større kjøretøy etc. må først avklares med styret.
   e. Det er et ufravikelig krav i sameiet at røyking skal være forbudt i alle felles arealer inne. Entrédører skal holdes lukket. Røyking er også forbudt i nærheten av alle felles inngangspartier utendørs.
   f. Styret skal ha oppdatert oversikt med kontaktinformasjon for alle eiere og beboere i sameiet. Eiers navngir skriftlig alle beboere til styret snarest mulig, og senest 14 dager etter innflytte. Ved utleie gis beskjed før innflytte. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og kontaktinformasjon samt selgers nye adresse.
7. **NÆRINGSSEKSJONER** har særegne ufravikelige rettigheter:
   a. Næringsseksjoner har enerett til å bruke fasader til skilting etc. (i respektive seksjoners tilstøtende himmelretninger).
   b. Næringsseksjoner har rett til fortsatt videoovervåkning av utvendige arealer.
   c. Sameiet er innforstått med at næringsseksjoner fritt kan omgjøres og deles opp i boligseksjoner,og uten vederlag til sameiet.
   d. Sameiet er også innforstått med at seksjon #1 har enerett til fremtidige muligheter til å kunne bygge ut med flere boligseksjoner i ny toppetasje på tak, på egen kostnad men uten vederlag til sameiet. Dette vil i så fall betinge nødvendige kommunale tillatelser og eventuelt installasjon av påkrevd heis.
   e. Næringsseksjonene har prioritert bruksrett til tilstøtende felles utearealer/p-passer mot sør, ikke minst i åpningstid.
8. **FELLESAREALER** omfatter sykkelparkering i kjeller, utearealer og parkeringsplasser. Hver leilighet har egen kjellerbod i fellesarealet.
9. **VED UTLEIE** skal eier påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av generalforsamling og styret. Eier skal på forhånd informere styret om utleie. Så snart leietaker er avklart skal beboere navngis med kontaktinformasjon.

I den utstrekning disse vedtekter ikke har avvikende bestemmelser, skal lov om sameie komme til anvendelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1618
MALMGÅRDEN SAMEIET

Velkommen til årsmøte i MALMGÅRDEN SAMEIET

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

Dato for årsmøtet: fredag 7. november 2025 kl.1900.

Sted: Vi møter ved hovedinngangen i Malmgården i Nordlia 1, Stavanger.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MALMGÅRDEN SAMEIET

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

Gert Christian von Hirsch er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Gert Christian von Hirsch foreslått. Protokollvitner velges på ekstraordinært årsmøte.

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet revisjonsplikt.

Sameiets nåværende revisor PwC har valgt å selge deler av virksomheten og oppdrag utløper. Sameiet må velge ny revisor innen årsslutt.

Årsmøte skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått.

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøte velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes
Selskapsnummer: 1618 Selskapsnavn: MALMGÅRDEN SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i S/E Malmgården

Møtedato/tidspunkt: 07.11.2025 kl.1900 **Møtested:** Malmgården, Nordlia1, Stavanger.
Til stede: 6 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Gert Von Hirsch.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Gert Von Hirsch foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Gert Von Hirsch foreslått. Som protokollvitne ble
   Ellen M Viste og Thomas Jedensjø foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

5. **Valg av revisor.**
   I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet revisjonsplikt. Sameiets nåværende revisor PwC har valgt å selge deler av virksomheten og oppdrag utløper. Sameiet må velge ny revisor innen årsslutt.

   Årsmøte skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått: PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

   Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

   Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

   Forslag til vedtak: Årsmøte velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

   Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 1907. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen: Gert von Hirsch.

Protokollvitne 1: Ellen M Viste

Protokollvitne 2:

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Ann-Kristin Nordgaard
Askekroken 11, 0277 OSLO
E-post: akn@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260425 . Vår ref.: 1618-1-21 Dato: 10.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Malmgården Sameiet
Organisasjonsnr:	991361561
Seksjonseier:	Agrawal, Basanta Kumar
Medeier:	Mainali, Sujita
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Nordlia 1B, 4016 STAVANGER
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	21
Bnr.	577

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6655325.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i innværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208360450
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	183 310,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 744,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 744,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	61,-
Fradragsberettigede kostnader:	646,-
Annen formue:	17 567,-
Gjeld:	7 530,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208360450
Restsaldo:	5 986,51
Kapitalkostnader:	197,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 986,51,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joakim Nordbø pr. e-post: joakim.nordbo@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gert Christian von Hirsch, e-post: malmgarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr