Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lervigsveien 5, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 779, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11250-1902 **Referansenummer:** FN8663

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Michaelsen **Vår ref:** 011034

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen
Uavhengig Takstingeniør
arnt@takst-team.no
951 33 566

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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

Leilighet fra 2024 som ligger i 3. etasje. Bygget er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten framstår i god stand.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang til balkong fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte betongelementer og plater.
Etasjeskiller er av betongelementer.
Innvendig har boligen malte dør og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av brukstillatelse.
Veggene har fliser. Taket er malte stålplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 30 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig ved klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med beslag.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen er ikke mulig da våtrommet er bygget som en prefabrikkert modul med stål.

KJØKKEN Gå til side

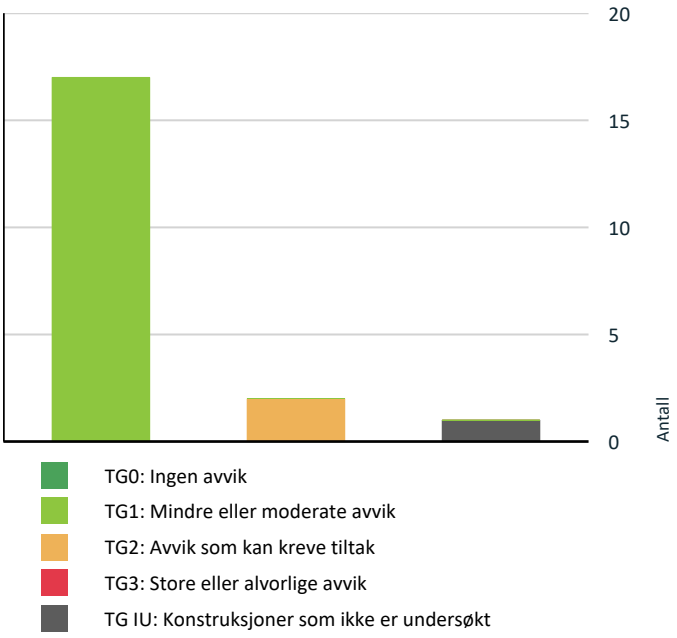
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling våtrom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og gang.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - stue/kjøkken Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang til balkong fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte betongelementer og plater.

Overflater i himling har riss i overflate i stue/kjøkken.

TG 2 Overflater - stue/kjøkken

Beskrivelse
Overflater stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade i parkett ved kjøleskap pga. vannsøl. Ingen fukt påvist ved befaring.
Overflater i himling har riss i overflate i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade i parketten ved kjøleskapet bør utbedres for å hindre ytterligere skade og forringelse av gulvet. Dersom skaden ikke utbedres, kan det over tid oppstå økt slitasje eller fuktskader i området.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte dør og skyvedører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av brukstillatelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malte stålplater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 30 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er i dusj lite/ingen fall på to av sidene mot sluk. Nedsenk i gulv mot dusj er mindre enn 10 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig ved klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med beslag.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen er ikke mulig da våtrommet er bygget som en prefabrikkert modul med stål.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling våtrom.



TG 1 Avløpsrør

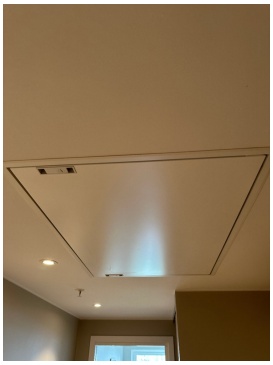
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og gang.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er opplyst om at dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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

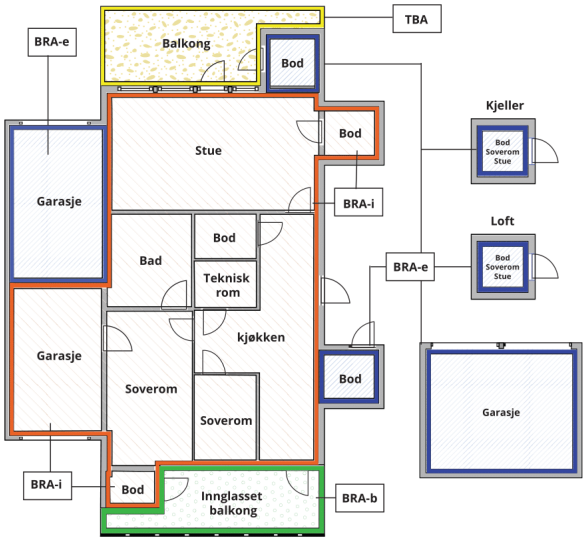
Hva er måleverdig areal?

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.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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)**
3. etasje	41			41	10
SUM	**41**				**10**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	779		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lervigsveien 5

Hjemmelshaver
Bjarte Rannestad Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Østre bydel i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.08.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.06.2025	Opplysning er hentet fra eiendomsdata	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FN8663

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Lervigsveien 5, 4014 STAVANGER

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lervigsveien 5	Lervigsveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Rannestad, Bjarte

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggeplaner i området, kjenner ikke detaljene

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjarte Rannestad	**2026-05-06**

Identification

Bjarte Rannestad

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bjarte Rannestad	06/05-2026 10:42:37	BankID OIDC High

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 06.05.26
Vår ref.: / 9
Meglers ref.: 204260066

Boligopplysninger

Enhet	9	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1	**Etasje**	3.etg
Adresse	Lervigsveien 5, 4014 STAVANGER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	BJARTE RANNESTAD HOLDING AS	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 06.05.26: kr 1 698,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688	1 688
Fiber-Internett	10	10	10	10	10	10
Total	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698	1 698

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 (orgnr. 933051668)
Antall enheter	116
Styrets e-post	sjokanten1@borimail.no
Styreleder	Per Arne Alstad (93004217)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3498711-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	52/779
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 227,00
Formue	kr 16 947,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Husk å overføre garasjeplass og bod sammen med seksjonen i Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1. Garasjen er organisert som anleggseiendom og har gnr 52, bnr 776 med seksjonsnummer 1-262. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes interesser, og drifte og ivareta sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg. Parkeringsplass med tilhørende bod i bakkant har brøk 2 (2/354), sportsbod har brøk 1 (1/354).

For boligseksjoner som har parkeringsplass og evt. bod i Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie; det faktureres 200 kr/mnd pr parkeringsplass og 50 kr/mnd pr bod fra garasjesameiet. Kostnaden kommer i tillegg til felleskostnadene som faktureres fra boligsameiet. (Med forbehold om at beløpet kan endres av styret på kort varsel.)

Dersom det selges garasjeplass i Sjøanten Lervigsveien garasjesameie sammen med leiligheten, ber vi om at dette spesifikt presiseres i eierskiftemeldingen til BORI.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/9
Dato: 2026-05-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Innkalling til ordinært årsmøte 27.04.2026 for 5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1.

Møtested: Tou
Tid: kl. 18:00

PÅMELDING: Meld fra hvor mange fra din husstand som deltar innen 21. april ved svar på denne mail. Pga servering av mat og drikke er det behov for påmelding til årsmøtet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 og Sjøkanten Lervigsveien garasjesameie har felles drift og velger derfor å samordne årsmøtene på tid og sted. Årsregnskapet vil behandles hver for seg, før vi samles og går gjennom sakslisten i fellesskap.

Styret inviterer samtidig til sosial sammenkomst med snacks og drikke.

Kjøreplan for dagen blir følgende:

17.30 Dørene åpnes for registrering. Åpen bar

18.00 Årsmøte Boligsameie 1 i Scene 1

18.00 Årsmøte Boligsameie 2 i Scene 2

19.00 Servering av snacks

19.15 Årsmøte Garasjesameiet

19.45 Sosial sammenkomst

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via håndsopprekning. Kun de som deltar med stemmerett kan avgi stemme.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 3: Regnskap

Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Utsmykking i fellesareal
Sak 6: Fusjonering av Boligsameiene
Sak 7: Fusjon garasjesameie
Sak 8: Utbedring av kvartalslekeplass
Sak 9: Etablering av toalett med vask i fellesrommet.
Sak 10: Etablering av flaggstang
Sak 11: Etablering av grillplass
Sak 12: Planting av frukttrær
Sak 13: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Forslag til vedtak
Styreleder Per Arne Alstad velges til møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 719 862 (mot budsjett 4 262 888)
Utgifter: kr 3 110 243 (mot budsjett 3 735 192)

Resultat: kr 651 732 (mot budsjett 628 696)

Driftskostnader mellom sameiene 1 og 2 er fordelt og bokført i henhold til avtalt brøk. Sjøkanten Boligsameie 2 sin andel av driftskostnadene er viderefakturert. Dette medfører et avvik mellom regnskap og budsjett på inntektssiden, da denne fordelingen er hensyntatt som en inntekt i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 2: Styrets årsrapport

Rapport for foregående år legges fram muntlig i møte.

Forslag til vedtak
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Det er årsmøtet som fastsetter honoraret for styremedlemmene og dette skjer på ordinær generalforsamling.

Det er ulike faste oppgaver som er fordelt mellom styrerepresentantene. Samtidig er den største arbeidsbelastningen lagt på leder og nestleder i styret. Disse bør kompenseres deretter.

Dette er et stort anlegg der boligsameiet består av 116 leiligheter, samt garasjesameiet som består av 161 leiligheter. I tillegg er det samordnet drift med boligsameie 2 som består av 45 leiligheter.
Vi har valgt en løsning der boligsameiene utbetaler honorarene, men ikke fra garasjesameiet.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Kompensasjonen skal

være på et nivå som sikrer rekruttering og sunt engasjement. Samtidig bør kompensasjonen være nøktern, slik at dette ikke er motivasjon i seg selv for engasjement.

I driftsåret 25/26 har arbeidsmengden begynt å normalisere seg. Det tyder på at driften i selskapet er effektiv og at vi har lagt til rette for enklere rekruttering til styret.

Styret foreslår følgende fordeling av styrehonorar for 2025/2026:
Styreleder mottar kr 110 000
Nestleder mottar kr 55 000
Styrerepresentantene mottar kr 30 000
Vararepresentant mottar kr 15 000.

Budsjettert styrehonorar i 2026 er kr 243 600.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Det er budsjettert kr 30 000 til slik kompensasjon, som kompenseres med kr 400 pr time.

Forslag til vedtak
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 243 600.

Sak 5: Utsmykking i fellesareal

Det er innsendt forslag fra en beboer om tillatelse til dekor i fellesareal.
Dette har styret delvis imøtekommet ved innkjøp av kunstige planter ved inngangspartiene i U og 1. etasjer. Disse er å anse som ikke til hinder for rømningsveiene og er dermed godkjent ift brannvernet i sameiet. Det er derimot ikke å anbefale ytterligere dekor som står på gulv.

Utfordringen med dekor som bilder og kunst i fellesoppgangene er at smaken er forskjellig. Det som er berikende for noen kan være en belastning for andre. Styret foreslår derfor en ordning der leiligheter som er tilstøtende, selv kan bli enige om hva som er akseptabelt på vegger i egen etasje. Dette betinger at samtlige leiligheter som blir berørt av foreslått dekor, må akseptere det som henges opp. Det skal vises respekt dersom noen ikke ønsker kunsten som foreslås. Vegger skal belastes minimalt, og det tillates kun dobbeltsidig teip, selvheftende kroker eller limspiker. Det kan ikke borres i betongvegger eller settes inn gipsplugger eller lignende.

Forslag til vedtak
Så fremt alle leiligheter som berøres aksepterer, tillates dekor på veggene.

Sak 6: Fusjonering av Boligsameiene

Sammenslåing av sameiene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779 og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med

gnr. 52 bnr. 780 i Stavanger kommune.

Styrene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779 og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med gnr. 52, bnr. 780 i Stavanger kommune har samarbeidet godt og vært i god dialog siden innflytningen. Styrene har hele tiden hatt ett ønske om å sammenslå eller fusjonere sameiene, ettersom at begge sameiene i prinsipp driftes likt i dag.

Begge har tilnærmet like vedtekter, egenkapitalen er noe ulik slik at BORI BBL som er forretningsfører for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 vil bistå hvis det er behov for utbetaling/innkreving av EK fra de forskjellige sameiene. Det tas imidlertid sikte på lik egenkapitalsituasjon pr 31.12.2026.

Styret ber derfor om fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2. Det nye sameiet vil hete Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, og oppstart av det nye sameiet vil være fra 01.01.2027.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 vil være det overtakende selskap.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2.

Sak 7: Fusjon garasjesameie

Det har blitt foreslått av en beboer om å fusjonere boligsameiene med garasjesameiet, og organisert under ett felles styre.

Styret har gjort undersøkelser rundt dette, og det viser seg at dette antageligvis ikke lar seg gjennomføre. Stavanger kommune er de som skal godkjenne slik fusjonering, og de aksepterer ikke sammenslåing av et næringssameie som garasjesameiet er og et boligsameie. I tillegg vil det komplisere ting ytterligere når det nye sameiet til sjøhusene blir etablert. De skal også være en del av garasjesameiet men ikke boligsameiet.

Forslag til vedtak
Det innledes ikke arbeid for fusjonering av boligsameiet og garasjesameiet.

Sak 8: Utbedring av kvartalslekeplass

Det er fra flere beboere kommet forslag om utbedring av kvartalslekeplassen.
Denne lekeplassen innbyr i liten grad til aktivitet slik den er tiltenkt. Vi har store utfordringer med katteavføring i sandkassen og apparatene som er der treffer i liten grad litt større barn.

Styret har oversendt forslagene til nye apparater til Bjørns Hage. De opplyser at

forskriftsmessige sikkerhetssoner for fall gjør at nåværende areal er for lite til etablering av større apparat. Hvis det skal etableres et større apparat med trehytte, klatrevegg og sklie der nåværende sandkasse ligger, vil lekeplassen ha behov for å utvides på bekostning av lyngmattene og sti-strukturen. Kostnaden for apparatene ligger mellom kr 36 000- 180 000, i tillegg til arbeidet. Total kostnadsramme ved etablering av større apparater er ukjent, men antas mellom kr 4-600 000. Ved fjerning av sand, samt etablering av lekehytte og en enkel sandkasse som kan lukkes, vil kostnaden være mellom 81 000,- og 125 000,-. Det inkluderer da en mindre sandkasse som kan lukkes når den ikke er i bruk. Da unngår vi framtidige problemer med dyr som gjør fra seg.

Det er begrensede muligheter for tilskudd til slik endring av lekeplasser, og kostnaden må i all hovedsak dekkes inn av egenkapitalen.

Styret er i tvil om det er fornuftig å gjennomføre denne endringen pga de begrensninger som eksisterer. Det bes derfor kun om fullmakt til å vurdere endring av lekeplassen.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å vurdere og gjennomføre endring av lekeplassen. Kostnadsrammen skal ikke overstige kr 150 000.

Sak 9: Etablering av toalett med vask i fellesrommet.

Forslag fra beboer:
Ser at fellesrommet er hyppigere i bruk nå og det er veldig hyggelig. Behovet er derfor større for å få til en toalettløsning og innlagt vann til en vask. Hadde vært supert å hatt et toalett i hjørne, helt innerst i fellerommet.
Vanntilgang er også viktig for å sikre at en får vasket godt etter seg ved bruk. Det har hjulpet en del med å holde rommet rent ved å få på plass støvsuger og vaskeutstyr, men blir en del kliss spesielt etter småfestene som ikke så lett lar seg fjerne med disse engangsklutene til vasking.
Og vil vel påstå at toalettbesøk er absolutt et must ved litt større arrangementer.
Har hørt et ønske fra flere brukere av rommet at det er et ønske om ha toalettmulighet i fellesrommet.

Styret har behandlet saken og ser absolutt behovet for toaletttilgang for å opprettholde fellesrommet som sosial sone. Etter befaring med rørlegger, viser det seg derimot vanskelig å få etablert. Det er ikke tilgang til vann og avløp i nærheten, så det må kjerneborres inn i leilighetene over og under fellesrommet. Dette er å gripe for mye inn i privat sone, så styret anbefaler ikke å følge opp denne saken.

Forslag til vedtak
Det etableres ikke toalett med vask i fellesrommet.

Sak 10: Etablering av flaggstang

Det er av beboere foreslått å etablere en flaggstang på en sentral plass i sameiet. Dette vil i følge beboer gi en tydeligere identitet, skape samlingspunkt ved markeringer som gir glede, stolthet og tilhørighet.

Styret har behandlet saken og er delt i sitt syn om etablering av flaggstang. Som forslagstiller nevner bidrar det til tydeligere identitet og tilhørighet. Det medfører imidlertid en del dilemmaer. Det er en del regler, både offisielle og uoffisielle ift bruk av flagg og flaggstang. I tillegg hva slags flagging og i hvilke sammenhenger det skal tillates. Det anbefales nå at styret blir delegert ansvar for innkjøp av flaggstang med montering, samt å etablere rutiner og interne regler for flagging i sameiet.

Innkjøp og etablering av flaggstang i sameiet har en kostnadsramme på kr 46 000. Den mest naturlige og sentrale plasseringen er på de opphøyde lyngmattene mellom nr 5 og 11.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat til etablering av flaggstang i sameiet, samt å etablere rutiner og klare regler for bruk av denne.

Sak 11: Etablering av grillplass

Forslag fra beboer: Det ønskes etablering av en felles grillplass for sosiale treff. Flere omkringliggende blokker har allerede slike tilbud og dette kan bidra til mer trivsel og levende miljø.

Styret har behandlet saken og synes det er en god ide. Erfaringen fra tidligere er at det kan oppstå utfordringer med kullgrill pga røyk. Styret anbefaler derfor at vi vurderer gassgrill, der beboerne har anledning til å medbringe egne gassbeholdere.

Det er to mulige plasseringer for slik grill. Ved siden av luftekanalen til garasjeanlegget mellom blokk 7 og 9, eller på eksisterende kvartalslekeplass.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å etablere en parkgrill på gass i sameiet.

Sak 12: Planting av frukttrær

Forslag fra beboer:
Det har kommet forslag om planting av frukttrær som eple eller plommetrær i området. Dette vil gi Sjøkanten et særpreg og kunne bli styrets grønne signatur. Frukttrær skaper trivsel, fellesskap og glede, både gjennom blomstring om våren og høsting om høsten.

Styret har behandlet saken og vil påpeke at det allerede er flere frukttrær, både epletrær

og morelltrær i Sjøkanten Park. Framtidig utskifting av trær pga ødeleggelse kan erstattes med frukttrær.

Forslag til vedtak
Framtidig utskiftning av ødelagte trær erstattes med frukttrær.

Sak 13: Personvalg

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 3 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.
Per Arne Alstad, styreleder. På valg
Tonje Skålnes, nestleder
Åse Lill Ladsten, styremedlem. På valg
Piratheepan Jeyakaran, styremedlem. På valg
Morten Hyvik, varamedlem. På valg

I 2026 er Styreleder og 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentant. En nåværende styrerepresentant og varamedlem har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Styrets leder har varslet at det kun er aktuellt med gjenvalg i ett år, for å lose gjennom fusjonen.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og har følgende forslag til årsmøtet:

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Per Arne Alstad

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Piratheepan Jeyakaran

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tiril Marie Bjerga

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Gunleik Sandsmark

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 664 092	2 940 564	3 713 919	3 773 919
Annen driftsinntekt	2	55 770	1 530 700	649 969	100 000
Sum driftsinntekter		**3 719 862**	**4 471 264**	**4 363 888**	**3 873 919**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	294 265	0	264 712	312 178
Konsulenttjenester	4	223 598	124 560	227 000	203 000
Rep og vedlikehold	5	846 654	793 840	750 000	962 598
Forsikringer		178 484	137 748	210 000	187 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		307 566	95 104	135 000	215 000
Energi og fyring	6	691 589	419 466	1 481 480	702 400
Kabel-TV og telefoni		13 920	9 280	16 000	13 920
Driftskostnader	7	324 676	209 925	457 000	297 000
Andre driftskostnader	8	229 492	149 006	194 000	339 999
Sum driftskostnader		**3 110 243**	**1 938 929**	**3 735 192**	**3 233 595**
Driftsresultat før finansposter		**609 619**	**2 532 335**	**628 696**	**640 324**
Finansielle poster					
Finansinntekt		42 113	1 994	0	0
Sum finansposter		**42 113**	**1 994**	**0**	**0**
Årsresultat		**651 732**	**2 534 329**	**628 696**	**640 324**
Overført til annen egenkapital	9	-1 386 405	2 534 329	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	2 038 137	0	0	0
Sum disponering		**651 732**	**2 534 329**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	2 038 137	0
Sum anleggsmidler		**2 038 137**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		200 573	184 714
Kundefordringer		6 642	18 575
Andre fordringer		139 554	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 177 330	2 745 384
Sum omløpsmidler		**1 524 099**	**2 948 673**
SUM EIENDELER		**3 562 236**	**2 948 673**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 147 924	2 534 329
Vedlikeholdsfond	9	2 038 137	0
Sum egenkapital		**3 186 061**	**2 534 329**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		373 550	329 506
Annen kortsiktig gjeld		2 625	84 838
Sum kortsiktig gjeld		376 175	414 344
Sum gjeld		**376 175**	**414 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 562 236**	**2 948 673**

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Per Arne Alstad
Styrets leder

Åse Lill Ladsten
Styremedlem

Piratheepan Jeyakaran
Styremedlem

Tonje Johannessen Skålnes
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 116 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 1103.52.779 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 650 172	2 929 381	3 650 000	3 760 000
Kabel TV/bredbånd	13 920	11 182	13 919	13 919
Gass	0	0	50 000	0
Sum felleskostnader	**3 664 092**	**2 940 564**	**3 713 919**	**3 773 919**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	55 770	0	649 969	0
Nøkler/låser/skilt	0	25 300	0	100 000
Oppstartskapital	0	1 505 400	0	0
Sum andre driftsinntekter	**55 770**	**1 530 700**	**649 969**	**100 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	23 600	0	0	30 000
Godtgjørelse til styre- og	232 000	0	232 000	243 600
Arbeidsgiveravgift	36 040	0	32 712	38 578
Gave til ansatte, fradragsberettiget	2 625	0	0	0
Sum lønnskostnader	**294 265**	**0**	**264 712**	**312 178**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bervertning på styremøte (workshop), ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	8 750	0	9 000	8 000
Forretningsførerhonorar	166 370	119 063	168 000	175 000
Andre forvaltningstjenester	3 408	0	30 000	0
Teknisk bistand	45 071	0	0	0
HMS	0	5 498	20 000	20 000
Sum konsulenttjenester	**223 598**	**124 560**	**227 000**	**203 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	81 492	220 000	174 999
Vedlikehold VVS	16 518	0	0	23 000
Vedlikehold elektro	47 402	340 625	50 000	110 000
Vedlikehold utvendig anlegg	336 175	0	100 000	334 600
Vedlikehold heis	101 955	66 465	60 000	62 000
Vedlikehold garasjer	0	124 519	0	0
Vedlikehold varmeanlegg	94 276	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	27 999
Vedlikehold eiendom	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	208 957	129 695	150 000	180 000
Vedlikehold brannsikring	41 373	51 044	50 000	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**846 654**	**793 840**	**750 000**	**962 598**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	0	12 519	150 000	0
Fjernvarme	660 351	406 947	1 278 480	660 000
Gass	31 237	0	53 000	42 400
Sum energi og fyring	**691 589**	**419 466**	**1 481 480**	**702 400**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	87 694	46 345	135 000	66 000
Renholdstjenester	221 807	163 580	322 000	231 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 175	0	0	0
Sum driftskostnader	**324 676**	**209 925**	**457 000**	**297 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader lokaler	79 351	0	0	0
Søppeltømming/container	0	14 625	50 000	20 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	12 805	0	0
Inventar	0	40 000	42 000	80 000
Nøkler, låser og skilt	34 038	46 197	35 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	7 412	7 000	0
Lisenser/software	18 867	0	0	81 999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	11 000	0
Kostnader tillitsvalgte	1 938	0	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	28 796	0	15 000	38 000
Velferdskostnader	45 813	14 415	10 000	62 000
Annen kontorkostnad	12 579	7 606	8 000	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	5 945	6 000	8 000
Sum andre driftskostnader	**229 492**	**149 006**	**194 000**	**339 999**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 534 329	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 386 405	2 534 329
Overført til vedlikeholdsfond	2 038 137	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 186 061	2 534 329
Vedlikeholdsfond 31.12	2 038 137	2 038 137
Annen egenkapital 31.12	1 147 924	2 534 329
Sum egenkapital 31.12	**3 186 061**	**2 534 329**

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 534 329**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	651 732	2 534 329
Endringer i andre langsiktige poster	-2 038 137	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 386 405	2 534 329
C. Arbeidskapital 31.12	**1 147 924**	**2 534 329**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 524 099	2 948 673
- Kortsiktig gjeld	376 175	414 344
= Arbeidskapital 31.12	**1 147 924**	**2 534 329**

5291 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Alstad, Per Arne	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Alstad, Per Arne

Navn	Dato
Jeyakaran, Piratheepan	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Jeyakaran, Piratheepan

Navn	Dato
Ladsten, Åse-Lill	**2026-03-02**

Identifikasjon

bankID Ladsten, Åse-Lill

Navn	Dato
Skålnes, Tonje Johannessen	**2026-03-21**

Identifikasjon

bankID Skålnes, Tonje Johannessen

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

Til årsmøtet i Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 651 732. Årsregnskapet 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.03.2026

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.

Lillestrøm, 23. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.03.2026 21:06:50

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1

Blir fakturert fra anleggseiendommen

Hus	Bolig	Seksjons nr	Ny sameiebrøk m² BRA	Felleskostn pr mnd	Garasje pr mnd	Bod pr mnd	Kabel-tv tillegg	Totalt pr mnd
D	D101	1	45	1 828			10	1 838
D	D102	2	44	1 787			10	1 797
D	D103	3	62	2 518			10	2 528
D	D104	4	52	2 112			10	2 122
D	D201	5	41	1 665			10	1 675
D	D202	6	44	1 787			10	1 797
D	D203	7	74	3 006			10	3 016
D	D204	8	64	2 600			10	2 610
D	D301	9	41	1 665			10	1 675
D	D302	10	44	1 787			10	1 797
D	D303	11	74	3 006			10	3 016
D	D304	12	64	2 600			10	2 610
D	D401	13	41	1 665			10	1 675
D	D402	14	44	1 787			10	1 797
D	D403	15	74	3 006			10	3 016
D	D404	16	64	2 600			10	2 610
D	D501	17	87	3 534			10	3 544
D	D502	18	76	3 087			10	3 097
E	EU01	19	98	3 981			10	3 991
E	E101	20	88	3 574			10	3 584
E	E102	21	56	2 275			10	2 285
E	E103	22	43	1 747			10	1 757
E	E104	23	52	2 112			10	2 122
E	E105	24	100	4 062			10	4 072
E	E201	25	41	1 665			10	1 675
E	E202	26	44	1 787			10	1 797
E	E203	27	56	2 275			10	2 285
E	E204	28	43	1 747			10	1 757
E	E205	29	41	1 665			10	1 675
E	E206	30	80	3 249			10	3 259
E	E207	31	83	3 371			10	3 381
E	E301	32	41	1 665			10	1 675
E	E302	33	45	1 828			10	1 838
E	E303	34	56	2 275			10	2 285
E	E304	35	43	1 747			10	1 757
E	E305	36	41	1 665			10	1 675
E	E306	37	80	3 249			10	3 259
E	E307	38	83	3 371			10	3 381
E	E401	39	41	1 665			10	1 675
E	E402	40	44	1 787			10	1 797
E	E403	41	56	2 275			10	2 285
E	E404	42	43	1 747			10	1 757
E	E405	43	125	5 077			10	5 087
E	E501	44	50	2 031			10	2 041
E	E502	45	113	4 590			10	4 600
A	AU01	46	75	3 046			10	3 056
A	AU02	47	84	3 412			10	3 422

A	AU03	48	64	2 600			10	2 610
A	A101	49	61	2 478			10	2 488
A	A102	50	84	3 412			10	3 422
A	A103	51	77	3 128			10	3 138
A	A104	52	85	3 452			10	3 462
A	A105	53	66	2 681			10	2 691
A	A201	54	61	2 478			10	2 488
A	A202	55	84	3 412			10	3 422
A	A203	56	88	3 574			10	3 584
A	A204	57	42	1 706			10	1 716
A	A205	58	43	1 747			10	1 757
A	A206	59	76	3 087			10	3 097
A	A301	60	61	2 478			10	2 488
A	A302	61	84	3 412			10	3 422
A	A303	62	88	3 574			10	3 584
A	A304	63	42	1 706			10	1 716
A	A305	64	43	1 747			10	1 757
A	A306	65	76	3 087			10	3 097
A	A401	66	61	2 478			10	2 488
A	A402	67	84	3 412			10	3 422
A	A403	68	88	3 574			10	3 584
A	A404	69	42	1 706			10	1 716
A	A405	70	43	1 747			10	1 757
A	A406	71	76	3 087			10	3 097
A	A501	72	61	2 478			10	2 488
A	A502	73	102	4 143			10	4 153
A	A503	74	46	1 868			10	1 878
A	A504	75	42	1 706			10	1 716
A	A505	76	43	1 747			10	1 757
A	A506	77	76	3 087			10	3 097
A	A601	78	42	1 706			10	1 716
A	A602	79	112	4 549			10	4 559
B	BU01	80	82	3 331			10	3 341
B	BU02	81	82	3 331			10	3 341
B	B101	82	43	1 747			10	1 757
B	B102	83	71	2 884			10	2 894
B	B103	84	78	3 168			10	3 178
B	B104	85	76	3 087			10	3 097
B	B105	86	68	2 762			10	2 772
B	B106	87	41	1 665			10	1 675
B	B201	88	43	1 747			10	1 757
B	B202	89	71	2 884			10	2 894
B	B203	90	78	3 168			10	3 178
B	B204	91	75	3 046			10	3 056
B	B205	92	85	3 452			10	3 462
B	B206	93	42	1 706			10	1 716
B	B301	94	43	1 747			10	1 757
B	B302	95	71	2 884			10	2 894
B	B303	96	78	3 168			10	3 178
B	B304	97	81	3 290			10	3 300
B	B305	98	79	3 209			10	3 219
B	B306	99	42	1 706			10	1 716

B	B401	100	43	1 747			10	1 757
B	B402	101	71	2 884			10	2 894
B	B403	102	78	3 168			10	3 178
B	B404	103	81	3 290			10	3 300
B	B405	104	79	3 209			10	3 219
B	B406	105	42	1 706			10	1 716
B	B501	106	43	1 747			10	1 757
B	B502	107	71	2 884			10	2 894
B	B503	108	78	3 168			10	3 178
B	B504	109	81	3 290			10	3 300
B	B505	110	79	3 209			10	3 219
B	B506	111	42	1 706			10	1 716
B	B601	112	42	1 706			10	1 716
B	B602	113	71	2 884			10	2 894
B	B603	114	78	3 168			10	3 178
B	B701	115	153	6 214			10	6 224
B	B604	116	126	5 118			10	5 128
Sameie 2	1	117	41	1 665			10	1 675
	2	118	80	3 249			10	3 259
	3	119	65	2 640			10	2 650
	4	120	47	1 909			10	1 919
	5	121	42	1 706			10	1 716
	6	122	41	1 665			10	1 675
	7	123	41	1 665			10	1 675
	8	124	49	1 990			10	2 000
	9	125	59	2 396			10	2 406
	10	126	52	2 112			10	2 122
	11	127	47	1 909			10	1 919
	12	128	42	1 706			10	1 716
	13	129	41	1 665			10	1 675
	14	130	42	1 706			10	1 716
	15	131	41	1 665			10	1 675
	16	132	49	1 990			10	2 000
	17	133	59	2 396			10	2 406
	18	134	59	2 396			10	2 406
	19	135	40	1 625			10	1 635
	20	136	42	1 706			10	1 716
	21	137	41	1 665			10	1 675
	22	138	42	1 706			10	1 716
	23	139	41	1 665			10	1 675
	24	140	49	1 990			10	2 000
	25	141	59	2 396			10	2 406
	26	142	59	2 396			10	2 406
	27	143	40	1 625			10	1 635
	28	144	42	1 706			10	1 716
	29	145	41	1 665			10	1 675
	30	146	42	1 706			10	1 716
	31	147	41	1 665			10	1 675
	32	148	49	1 990			10	2 000
	33	149	59	2 396			10	2 406
	34	150	59	2 396			10	2 406
	35	151	40	1 625			10	1 635

36	152	42	1 706			10	1 716
37	153	41	1 665			10	1 675
38	154	42	1 706			10	1 716
39	155	82	3 331			10	3 341
40	156	84	3 412			10	3 422
41	157	42	1 706			10	1 716
42	158	41	1 665			10	1 675
43	159	42	1 706			10	1 716
44	160	48	1 950			10	1 960
45	161	91	3 696			10	3 706
		9 848	**400 000**	**0**	**0**	**1 610**	**401 610**

NB!
Seksjoneringen er grunnlag for fordelingen av felleskostnadene.

VEDTEKTER FOR
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. 933 051 668, og er et eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

Sameiet omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 779 seksjonsnummer 1-161 i Stavanger kommune, med adresse Lervigsveien 3, 5, 7, 9 og 11 ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 161 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den xx.xx.xxxx.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

Seksjonseierne vil også ha rettigheter og plikter på eiendommene gnr. 52 bnr. 674 ("**52/674**"), bnr. 776 ("**52/776**"), bnr. 781 ("**52/781**") som er nærmere beskrevet i vedtektene punkt 4.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av seksjonens bruksareal (BRA), og fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter eierseksjonsloven og disse vedtekter er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

3.3.3 Utendørs tilleggsdeler for seksjoner i første etasje

Uteplass på bakkeplan for seksjoner i første etasje inngår tilleggsdel til seksjonen. Den respektive seksjon har følgelig alene drifts- og vedlikeholdsansvar for sitt uteareal. Utearealene skal stelles og vedlikeholdes i samsvar med Sameiets øvrige utearealer.

4. RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER

4.1 Felles uteareal

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/780. Eiendommen er til felles bruk for sameierne i realsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderene, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal på 52/674 fordeles mellom sameierne i henhold til sameieandel i realsameiet. Det vil utarbeides egne vedtekter for realsameiet som sameierne i realsameiet plikter å følge.

4.2 Parkering

Parkering er organisert ved at de enkelte seksjonseiere eier en/eller flere parkeringsplasser (næringsseksjoner) i garasjeanlegget på 52/776. Kostnader for drift og vedlikehold tilknyttet garasjeanlegget bæres av eieren av disse næringsseksjonene.

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge. I disse vedtektene er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i

vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

4.3 Boder

Det er etablert boder i garasjeanlegget på 52/776. Bodene skal tjene som boder for blant annet seksjonseierne i eierseksjonssameiene på Eiendommen. Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge.

4.4 Tekniske anlegg

Garasjesameiet er forpliktet til å drifte og vedlikeholde tekniske funksjoner som ligger i garasjeanlegget på 52/776 og som tjener Sameiet sammen med eierseksjonsameiet på 52/780. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk. Eiendommen har brøk 116/161.

4.5. Brann- og veianlegg i park

Det er etablert brann- og mindre ganganlegg for boligsameiene i den offentlige parken/friområdet på 52/781, i tråd med reguleringsplanen for området. Kommunen eier og forvalter friområdet, men merkostnadene forbundet med strøing og vinterbrøyting av boligsameienes anlegg, må dekkes av boligsameiene etter avtale med kommunen. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780. Eiendommen har brøk 116/161.

Denne paragraf kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra eiendommen 52/780 (bygg C).

5. VEDLIKEHOLD

5. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar;
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
d) skap, benker, innvendige dører med karmer;
e) listverk, skillevegger, tapet;
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; og
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig

reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre, må seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i *felles* tekniske installasjoner som måtte befinne seg innenfor bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, montering av nøkkelboks eller lignende uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven§ 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1 jfr. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette punkt 5.2 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan Sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor Sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Hva er felleskostnader?

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. En annen fordeling kan bare vedtas med tilslutning fra seksjonene det gjelder. Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, sånn som eksempelvis:

- kostnader til vedlikehold av fellesarealer
- forsikring
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-TV, fiberkabel etc.
- renhold av fellesarealer
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg
- Kostnader til strøing og brøyting i park/friområde

Listen er ikke uttømmende.

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Kostnadene beskrevet i vedtektene punkt 6.2 skal fordeles med lik andel per enhet.

6.2 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per seksjon.

6.3 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes av de seksjonene som har gass i de aktuelle boligsammenslutningene der kostnaden fordeles likt mellom brukerne.

6.4 Fjernvarme/tappevann

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
Dersom sameiet installerer fjernavleste målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som

avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles iht. sameiebrøker (BRA).

6.5 Kostnader knyttet til rettigheter og plikter på andre eiendommer

I felleskostnadene inngår Sameiets forholdsmessige andel av kostnadene både til drift- og vedlikehold felles garasjeanlegg på 52/776, samt kostnader knyttet til strøing og vinterbrøyting av park på 52/781

Seksjoner som eier av parkeringsplass i garasjesameiet på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Seksjoner som har bruksrett til bod i garasjeanlegget på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i boder og garasjeanlegget 52/776, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget på 52/776. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

6.6 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6.7 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, vedtak om oppløsning av Sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av solskjerming og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal bare skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før den kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	52	**Bruksnr**	779	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	9
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	
Areal	1636.49 kvm
Hensynsonenavn	H_320_4
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	2523.56 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Id	KP 2023-2040

Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal	1636.49 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	0.03 kvm
Omrnavn	FRI559
Kparealformal	Friområde

Areal	2523.53 kvm
Omrnavn	KBA2
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2631
Navn	Detaljregulering for Støperigata 18
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/30/2019 00:00:00
Bestemmelser	2631 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	2215.87 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

Areal	1663.76 kvm
Hensynsonenavn	H320
Rpfare	320 - Flomfare

Areal	0.11 kvm
Feltnavn	f_L1
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	1.2 kvm
Feltnavn	f_RA
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	2522.22 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	o_F1
Rparealformal	3050 - Park

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2833
Navn	Detaljregulering for Lervigsveien 14
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 13. mai 2024.

Saksliste: Åpning ved styreleder og presentasjon av styret.

Sak 9/24 **Valg av møteleder og to protokollunderskrivere**
Som møteleder ble styrets leder, Per Arne Alstad, valgt.
Til å underskrive protokollen ble Karen Eiane og Odd Reidar Sømme valgt.

Sak 10/24 **Registrering av fremmøtte**
Det ble registrert 51 fremmøtte med stemmerett.

Sak 11/24 **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes

Sak 12/24 **Godkjenning av trivselsregler for sameiet**

Forslag til trivselsreglement ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:
Forslag til Trivselsreglement for sameiet vedtas.

Sak 13/24 **Godkjenning av kameraovervåking ved garasjeport og sportsboder**

Vedtak:
Kameraovervåking i sameiets fellesareal godkjennes.

Sak 14/24 **Endring av vedtekter**

Nytt pkt 3.3.2:

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Vedtak:
Forslag til endring av vedtekter vedtas.

Per Arne Alstad
Møteleder

Karen Eiane
Protokollvitne 1

Odd Reidar Sømme
Protokollvitne 2

5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 27.04.2026

45 av 116 mulige stemmegivere var representert.

45 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styreleder Per Arne Alstad velges til møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 719 862 (mot budsjett 4 262 888)
Utgifter: kr 3 110 243 (mot budsjett 3 735 192)

Resultat: kr 651 732 (mot budsjett 628 696)

Driftskostnader mellom sameiene 1 og 2 er fordelt og bokført i henhold til avtalt brøk. Sjøkanten Boligsameie 2 sin andel av driftskostnadene er viderefakturert. Dette medfører et avvik mellom regnskap og budsjett på inntektssiden, da denne fordelingen er hensyntatt som en inntekt i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 2: Styrets årsrapport

Rapport for foregående år legges fram muntlig i møte.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Det er årsmøtet som fastsetter honoraret for styremedlemmene og dette skjer på ordinær generalforsamling.

Det er ulike faste oppgaver som er fordelt mellom styrerepresentantene. Samtidig er den største arbeidsbelastningen lagt på leder og nestleder i styret. Disse bør kompenseres deretter.

Dette er et stort anlegg der boligsameiet består av 116 leiligheter, samt garasjesameiet som består av 161 leiligheter. I tillegg er det samordnet drift med boligsameie 2 sombestår av 45 leiligheter.
Vi har valgt en løsning der boligsameiene utbetaler honorarene, men ikke fra garasjesameiet.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Kompensasjonen skal være på et nivå som sikrer rekruttering og sunt engasjement. Samtidig bør kompensasjonen være nøktern, slik at dette ikke er motivasjon i seg selv for engasjement.

I driftsåret 25/26 har arbeidsmengden begynt å normalisere seg. Det tyder på at driften i selskapet er effektiv og at vi har lagt til rette for enklere rekruttering til styret.

Styret foreslår følgende fordeling av styrehonorar for 2025/2026:
Styreleder mottar kr 110 000
Nestleder mottar kr 55 000
Styrerepresentantene mottar kr 30 000
Vararepresentant mottar kr 15 000.

Budsjettert styrehonorar i 2026 er kr 243 600.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Det er budsjettert kr 30 000 til slik kompensasjon, som kompenseres med kr 400 pr time.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 243 600.

Sak 5: Utsmykking i fellesareal

Det er innsendt forslag fra en beboer om tillatelse til dekor i fellesareal.
Dette har styret delvis imøtekommet ved innkjøp av kunstige planter ved inngangspartiene i U og 1. etasjer. Disse er å anse som ikke til hinder for rømningsveiene og er dermed godkjent ift brannvernet i sameiet. Det er derimot ikke å anbefale ytterligere dekor som står på gulv.

Utfordringen med dekor som bilder og kunst i fellesoppgangene er at smaken er forskjellig. Det som er berikende for noen kan være en belastning for andre. Styret foreslår derfor en ordning der leiligheter som er tilstøtende, selv kan bli enige om hva som er akseptabelt på vegger i egen etasje. Dette betinger at samtlige leiligheter som blir berørt av foreslått dekor, må akseptere det som henges opp. Det skal vises respekt dersom noen ikke ønsker kunsten som foreslås. Vegger skal belastes minimalt, og det tillates kun dobbeltsidig teip, selvheftende kroker eller limspiker. Det kan ikke borres i betongvegger eller settes inn gipsplugger eller lignende.

Endring av vedtak - **Vedtatt med 45 stemmer**
Styret gis mandat til å utarbeide et nytt forslag til profil som legges frem for behandling på neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Så fremt alle leiligheter som berøres aksepterer, tillates dekor på veggene.

Alternativ 2

Totalt antall stemmer: 45

Sak 6: Fusjonering av Boligsameiene

Sammenslåing av sameiene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779 og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med gnr. 52 bnr. 780 i Stavanger kommune.

Styrene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med gnr. 52, bnr. 780 iStavanger kommune har samarbeidet godt og vært i god dialog siden innflytningen.Styrene har hele tiden hatt ett ønske om å sammenslå eller fusjonere sameiene, ettersom at begge sameiene i prinsipp driftes likt i dag.

Begge har tilnærmet like vedtekter, egenkapitalen er noe ulik slik at BORI BBL som er forretningsfører for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 vil bistå hvis det er behov for utbetaling/innkreving av EK fra de forskjellige sameiene. Det tas imidlertid sikte på lik egenkapitalsituasjon pr 31.12.2026.

Styret ber derfor om fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2. Det nye sameiet vil hete Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, og oppstart av det nye sameiet vil være fra 01.01.2027.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 vil være det overtakende selskap.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styret gis fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2.

Sak 7: Fusjon garasjesameie

Det har blitt foreslått av en beboer om å fusjonere boligsameiene med garasjesameiet, og organisert under ett felles styre.

Styret har gjort undersøkelser rundt dette, og det viser seg at dette antageligvis ikke lar seg gjennomføre. Stavanger kommune er de som skal godkjenne slik fusjonering, og de aksepterer ikke sammenslåing av et næringssameie som garasjesameiet er og et boligsameie. I tillegg vil det komplisere ting ytterligere når det nye sameiet til sjøhusene blir etablert. De skal også være en del av garasjesameiet men ikke boligsameiet.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Det innledes ikke arbeid for fusjonering av boligsameiet og garasjesameiet.

Sak 8: Utbedring av kvartalslekeplass

Det er fra flere beboere kommet forslag om utbedring av kvartalslekeplassen.
Denne lekeplassen innbyr i liten grad til aktivitet slik den er tiltenkt. Vi har store utfordringer med katteavføring i sandkassen og apparatene som er der treffer i liten grad litt større barn.

Styret har oversendt forslagene til nye apparater til Bjørns Hage. De opplyser at forskriftsmessige sikkerhetssoner for fall gjør at nåværende areal er for lite til etablering av større apparat. Hvis det skal etableres et større apparat med trehytte, klatrevegg og sklie der nåværende sandkasse ligger, vil lekeplassen ha behov for å utvides på bekostning av lyngmattene og sti-strukturen. Kostnaden for apparatene ligger mellom kr 36 000- 180000, i tillegg til arbeidet. Total kostnadsramme ved etablering av større apparater erukjent, men antas mellom kr 4-600 000. Ved fjerning av sand, samt etablering av lekehytteog en enkel sandkasse som kan lukkes, vil kostnaden være mellom 81 000,- og 125 000,-.Det inkluderer da en mindre sandkasse som kan lukkes når den ikke er i bruk. Da unngår vi framtidige problemer med dyr som gjør fra seg.

Det er begrensede muligheter for tilskudd til slik endring av lekeplasser, og kostnaden må i all hovedsak dekkes inn av egenkapitalen.

Styret er i tvil om det er fornuftig å gjennomføre denne endringen pga de begrensninger som eksisterer. Det bes derfor kun om fullmakt til å vurdere endring av lekeplassen.

Forslag til vedtak - **Vedtatt med 44 stemmer**
Styret gis fullmakt til å vurdere og gjennomføre endring av lekeplassen. Kostnadsrammen skal ikke overstige kr 150 000.

Totalt antall stemmer: 44

Sak 9: Etablering av toalett med vask i fellesrommet.

Forslag fra beboer:
Ser at fellesrommet er hyppigere i bruk nå og det er veldig hyggelig. Behovet er derfor større for å få til en toalettløsning og innlagt vann til en vask. Hadde vært supert å hatt et toalett i hjørne, helt innerst i fellerommet.
Vanntilgang er også viktig for å sikre at en får vasket godt etter seg ved bruk. Det har hjulpet en del med å holde rommet rent ved å få på plass støvsuger og vaskeutstyr, men blir en del kliss spesielt etter småfestene som ikke så lett lar seg fjerne med disse engangsklutene til vasking.
Og vil vel påstå at toalettbesøk er absolutt et must ved litt større arrangementer.
Har hørt et ønske fra flere brukere av rommet at det er et ønske om ha toalettmulighet i fellesrommet.

Styret har behandlet saken og ser absolutt behovet for toaletttilgang for å opprettholde fellesrommet som sosial sone. Etter befaring med rørlegger, viser det seg derimot vanskelig å få etablert. Det er ikke tilgang til vann og avløp i nærheten, så det må kjerneborres inn i leilighetene over og under fellesrommet. Dette er å gripe for mye inn i privat sone, så styret anbefaler ikke å følge opp denne saken.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Det etableres ikke toalett med vask i fellesrommet.

Sak 10: Etablering av flaggstang

Det er av beboere foreslått å etablere en flaggstang på en sentral plass i sameiet. Dette vili følge beboer gi en tydeligere identitet, skape samlingspunkt ved markeringer som gir glede, stolthet og tilhørighet.

Styret har behandlet saken og er delt i sitt syn om etablering av flaggstang. Som forslagstiller nevner bidrar det til tydeligere identitet og tilhørighet. Det medfører imidlertid en del dilemmaer. Det er en del regler, både offisielle og uoffisielle ift bruk av flagg og flaggstang. I tillegg hva slags flagging og i hvilke sammenhenger det skal tillates. Det anbefales nå at styret blir delegert ansvar for innkjøp av flaggstang med montering, samt å etablere rutiner og interne regler for flagging i sameiet.

Innkjøp og etablering av flaggstang i sameiet har en kostnadsramme på kr 46 000. Den mest naturlige og sentrale plasseringen er på de opphøyde lyngmattene mellom nr 5 og 11.

Endring av vedtak - **Vedtatt med 21 stemmer**

Saken utsettes til neste årsmøte. Styret legger da fram klare rutiner og regler for bruk av flaggstang.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til etablering av flaggstang i sameiet, samt å etablere rutiner og klare regler for bruk av denne.

Totalt antall stemmer: 21

Sak 11: Etablering av grillplass

Forslag fra beboer: Det ønskes etablering av en felles grillplass for sosiale treff. Flere omkringliggende blokker har allerede slike tilbud og dette kan bidra til mer trivsel og levende miljø.

Styret har behandlet saken og synes det er en god ide. Erfaringen fra tidligere er at det kan oppstå utfordringer med kullgrill pga røyk. Styret anbefaler derfor at vi vurderer gassgrill, der beboerne har anledning til å medbringe egne gassbeholdere.

Det er to mulige plasseringer for slik grill. Ved siden av luftekanalen til garasjeanlegget mellom blokk 7 og 9, eller på eksisterende kvartalslekeplass.

Endring av vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Saken utsettes til neste årsmøte. Styret fremmer da konkret forslag på plassering og utkast til regler for bruk av grill.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å etablere en parkgrill på gass i sameiet.

Sak 12: Planting av frukttrær

Forslag fra beboer:
Det har kommet forslag om planting av frukttrær som eple eller plommetrær i området. Dette vil gi Sjøkanten et særpreg og kunne bli styrets grønne signatur. Frukttrær skaper trivsel, fellesskap og glede, både gjennom blomstring om våren og høsting om høsten.

Styret har behandlet saken og vil påpeke at det allerede er flere frukttrær, både epletrær og morelltrær i Sjøkanten Park. Framtidig utskifting av trær pga ødeleggelse kan erstattes med frukttrær.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Framtidig utskiftning av ødelagte trær kan erstattes med frukttrær.

Sak 13: Personvalg

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 3 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.
Per Arne Alstad, styreleder. På valg
Tonje Skålnes, nestleder
Åse Lill Ladsten, styremedlem. På valg
Piratheepan Jeyakaran, styremedlem. På valg
Morten Hyvik, varamedlem. På valg

I 2026 er Styreleder og 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentant. En nåværende styrerepresentant og varamedlem har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Styrets leder har varslet at det kun er aktuellt med gjenvalg i ett år, for å lose gjennom fusjonen.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og har følgende forslag til årsmøtet:

Styreleder (1 år)	
Per Arne Alstad	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (1 år)	
Piratheepan Jeyakaran	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (2 år)	
Tiril Marie Bjerga	**Enstemmig valgt**
Varamedlem (1 år)	
Gunleik Sandsmark	**Enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 27.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nicolaysen, John	**2026-04-30**	**Alstad, Per Arne**	**2026-04-30**

Identifikasjon

bankID Nicolaysen, John

Identifikasjon

bankID Alstad, Per Arne

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

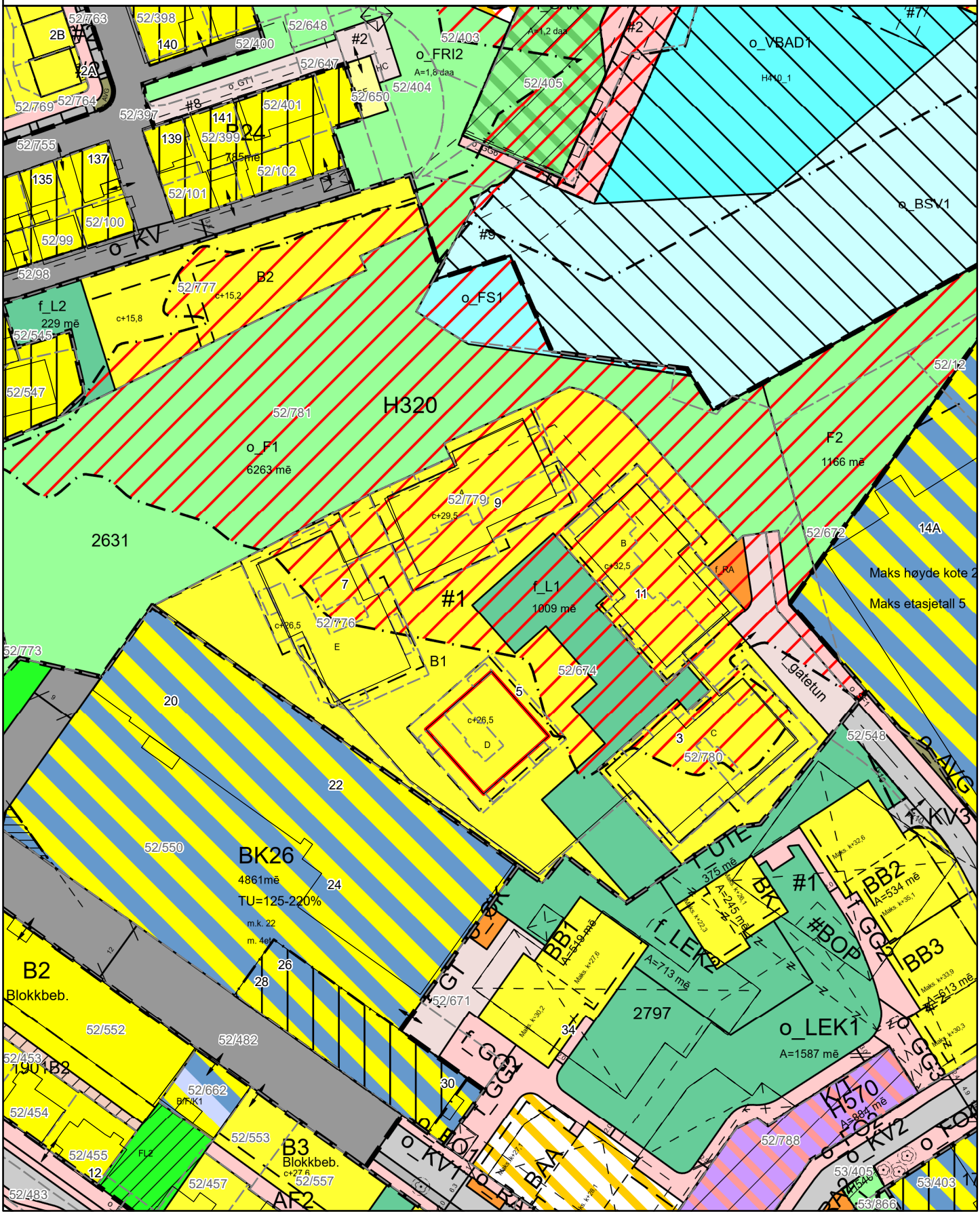
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/9
Dato: 2026-05-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2631
Ikrafttredelsesdato: 30.9.2019

Stavanger kommune

N



VEDTEKTER FOR
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN GARASJESAMEIET

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie, org.nr. xxx xxx xxx ("**Sameiet**").

Sameie omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 776 seksjonsnummer 1-262 i Stavanger kommune ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 262 næringsseksjoner (hhv. parkeringsplasser og boder). Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg. Eiendommen skal tjene som garasjeanlegg for eiendommene gnr. 52 bnr. 777 ("**52/777**"), bnr. 779 ("**52/779**") og bnr. 780 ("**52/780**") i Stavanger kommune.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av type seksjon. Parkeringsplass og parkeringsplass med tilhørende bod bak seg har brøk 2 (dvs. 2/354), mens vanlige sportsboder har brøk 1 (dvs. 1/354). Den enkelte seksjons sameiebrøk fremgår av seksjoneringsvedtak tinglyst på Eiendommen.

Tekniske installasjoner som ligger i Eiendommen og som tjener eierseksjonsameiene på 52/779 og 52/780 i Stavanger kommune, skal alene besørge og bekoste drift og vedlikehold av disse etter sameiebrøken mellom gnr/bnr 52/779 og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

Brøken for fordeling av forbruk fjernvarme skal være etter fordelingsnøkkelen i boligsameiene, 7610 kvm (7610/9848) for 52/779 og 2 238 kvm (2238//9848) for gnr/bnr 52/780.

Brøken for fordeling av gass skal være sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Eierskapet til parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner på 52/777, 52/779 og 52/780.

Eierskapet til boder kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner på 52/777, 52/779 og 52/780.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

All ferdsel i Eiendommen, herunder i kjørebane og adkomstarealer, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å vaske bil i anlegget.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.3.2. Spesielt om kajakk bod

Seksjonseierne har lik rett til å benytte seg av kajakkrommet. Dog skal styret etter søknad fordele kajakkplasser. Hvilke kajakkplasser som til enhver tid er reservert fås av styret etter forespørsel. Styre kan lage ordensregler for bruk av kajakkbod.

4.1 Eiendommen

Eiendommen utgjør felles garasjeanlegg for 52/777, 52/779 og 52/780. Eiendommen ligger under bakken og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

4.2 HC-plass

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseieren nærmest plassen til vedkommende med nedsatt funksjonsevne skal bytte. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres ladepunkt – på plassen uten ladepunkt – på seksjonseieren som har behov for HC-

parkering sin regning. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4.3 Ladeplass

En seksjonseier kan med styrets godkjenning etablere ladepunkt til elbil knyttet til sin parkeringsplass for egen kostnad og risiko. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes for eksempel begrenset kapasitet, at det innen rimelig tid skal etableres et felles anlegg for lading, eller at etableringen er til urimelig fortrengsel for interessene til Sameiet eller andre seksjonseiere.

5. FELLESKOSTNADER

5.1.1 Seksjonene 1-256:

Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Enhver kostnad til vedlikehold, renhold, oppgradering o.l. av de delene av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til garasjeplassene og bodene, samt adkomstarealer til garasjeplassene og boder, dekkes av seksjonene 1-256 etter sameiebrøken.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseiernes felles forpliktelser.

5.1.2 Teknisk rom/fjernvarmesentral/fellesanliggende i anleggseiendommen:

Alle andre kostnader i punkt 5.1.1 (unntatt forbruk av fjernvarme se punkt 5.1.3) i skal viderefaktureres til gnr 52 bnr 779 og 780 etter fordelingsnøkkelen 116/161 for gnr/bnr 52/779, og 45/161 for gnr/bnr 52/780. Bestemmelsen gjelder også strøing og vinterbrøyting av den offentlige parken/friområde.

5.1.3 Fjernvarme

Brøken for fordeling av forbruk fjernvarme skal være etter fordelingsnøkkelen i boligsameiene, 7610 kvm (7610/9848) for 52/779 og 2 238 kvm (2238//9848) for gnr/bnr 52/780.

5.1.4 Gass

Brøken for fordeling av gass skal være sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

5.1.5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Punkt 5 kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra hjemmels eiere av gnr 52 bnr 776, 779 og 780 i Stavanger kommune.

6. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøtet bør avholdes etter at boligsameiene har hatt årsmøte pga valg av styremedlemmer.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, vedtak om oppløsning av Sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene bør være styremedlemmer i de sameiene de bor i.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

Årsmøtet bør avholdes etter at boligsameiene har hatt årsmøte pga valg av styremedlemmer.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

VEDTEKTER FOR
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. 933 051 668, og er et eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

Sameiet omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 779 seksjonsnummer 1-116 i Stavanger kommune, med adresse Lervigsveien 3, 5, 7 og 9 ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 116 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

Seksjonseierne vil også ha rettigheter og plikter på eiendommene gnr. 52 bnr. 674 ("**52/674**"), bnr. 776 ("**52/776**"), bnr. 781 ("**52/781**") som er nærmere beskrevet i vedtektene punkt 4.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av seksjonens bruksareal (BRA), og fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter eierseksjonsloven og disse vedtekter er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

3.3.3 Utendørs tilleggsdeler for seksjoner i første etasje

Uteplass på bakkeplan for seksjoner i første etasje inngår tilleggsdel til seksjonen. Den respektive seksjon har følgelig alene drifts- og vedlikeholdsansvar for sitt uteareal. Utearealene skal stelles og vedlikeholdes i samsvar med Sameiets øvrige utearealer.

4. RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER

4.1 Felles uteareal

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/780. Eiendommen er til felles bruk for sameierne i realsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderene, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal på 52/674 fordeles mellom sameierne i henhold til sameieandel i realsameiet. Det vil utarbeides egne vedtekter for realsameiet som sameierne i realsameiet plikter å følge.

4.2 Parkering

Parkering er organisert ved at de enkelte seksjonseiere eier en/eller flere parkeringsplasser (næringsseksjoner) i garasjeanlegget på 52/776. Kostnader for drift og vedlikehold tilknyttet garasjeanlegget bæres av eieren av disse næringsseksjonene.

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge. I disse vedtektene er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

4.3 Boder

Det er etablert boder i garasjeanlegget på 52/776. Bodene skal tjene som boder for blant annet seksjonseierne i eierseksjonssameiene på Eiendommen. Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge.

4.4 Tekniske anlegg

Garasjesameiet er forpliktet til å drifte og vedlikeholde tekniske funksjoner som ligger i garasjeanlegget på 52/776 og som tjener Sameiet sammen med eierseksjonsameiet på 52/780. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk. Eiendommen har brøk 116/161.

4.5. Brann- og veianlegg i park

Det er etablert brann- og mindre ganganlegg for boligsameiene i den offentlige parken/friområdet på 52/781, i tråd med reguleringsplanen for området. Kommunen eier og forvalter friområdet, men merkostnadene forbundet med strøing og vinterbrøyting av boligsameienes anlegg, må dekkes av boligsameiene etter avtale med kommunen. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780. Eiendommen har brøk 116/161.

Denne paragraf kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra eiendommen 52/780 (bygg C).

5. VEDLIKEHOLD

5. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar;
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
d) skap, benker, innvendige dører med karmer;
e) listverk, skillevegger, tapet;
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; og
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre, må seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i *felles* tekniske installasjoner som måtte befinne seg innenfor bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven§ 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1 jfr. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette punkt 5.2 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan Sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring

utenfor Sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Hva er felleskostnader?

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. En annen fordeling kan bare vedtas med tilslutning fra seksjonene det gjelder. Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, sånn som eksempelvis:

- kostnader til vedlikehold av fellesarealer
- forsikring
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-TV, fiberkabel etc.
- renhold av fellesarealer
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg
- Kostnader til strøing og brøyting i park/friområde

Listen er ikke uttømmende.

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Kostnadene beskrevet i vedtektene punkt 6.2 skal fordeles med lik andel per enhet.

6.2 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per seksjon.

6.3 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes av de seksjonene som har gass i de aktuelle boligsammenslutningene der kostnaden fordeles likt mellom brukerne.

6.4 Fjernvarme/tappevann

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
Dersom sameiet installerer fjernavleste målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles iht. sameiebrøker (BRA).

6.5 Kostnader knyttet til rettigheter og plikter på andre eiendommer

I felleskostnadene inngår Sameiets forholdsmessige andel av kostnadene både til drift- og vedlikehold felles garasjeanlegg på 52/776, samt kostnader knyttet til strøing og vinterbrøyting av park på 52/781

Seksjoner som eier av parkeringsplass i garasjesameiet på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Seksjoner som har bruksrett til bod i garasjeanlegget på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i boder og garasjeanlegget 52/776, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget på 52/776. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

6.6 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6.7 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, vedtak om oppløsning av Sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av solskjerming og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal bare skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før den kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -