

aktiv.



Siriskjeret 17, 4014 STAVANGER

**Lys og romslig leilighet i sjøkanten.
Fin fjordutsikt og ettertraktet
beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 125 990,-
Total ink omk.: Kr 5 115 990,-
Felleskostn.: Kr 2 822,-
Selger: Svein Hermansen
Marte A. Vintertun

Hermansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 91/97 kvm
Tomtstr.: 8951.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 1060
Snr. 61

Lekker leilighet med flott sjøutsikt!

Velkommen til Siriskjeret 17. En lys og romslig selveierleilighet. Fellesarealene er parkmessig opparbeidet og fremstår som et trivelig boligtau og oppholdssted med flere sosiale soner og ikke minst lek og moro for de minste.

Kort spasertur til bydelens service -og serveringstilbud med lokale kaféer og restauranter. Nydelige turstier og parkområder langs Storhaugs kystlinje er også innenfor behagelig rekkevidde.

Leiligheten er gjennomgående og byr bl.a på en fin planløsning med tilbaketrukket kjøkkenløsning i den ene enden og stue i den andre enden, 2 soverom, 2 bad og separat vaskerom.

Velkommen til visning!



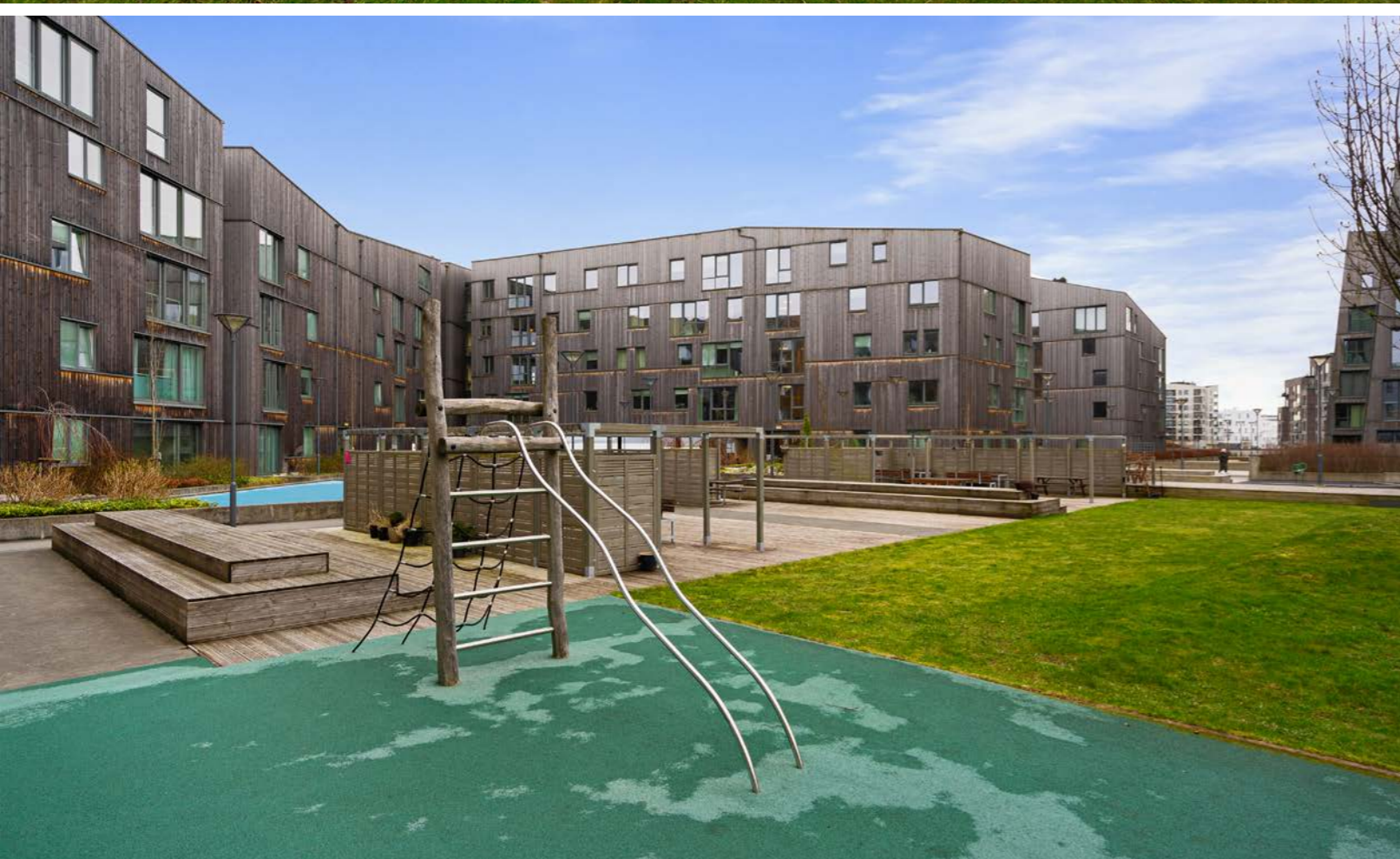
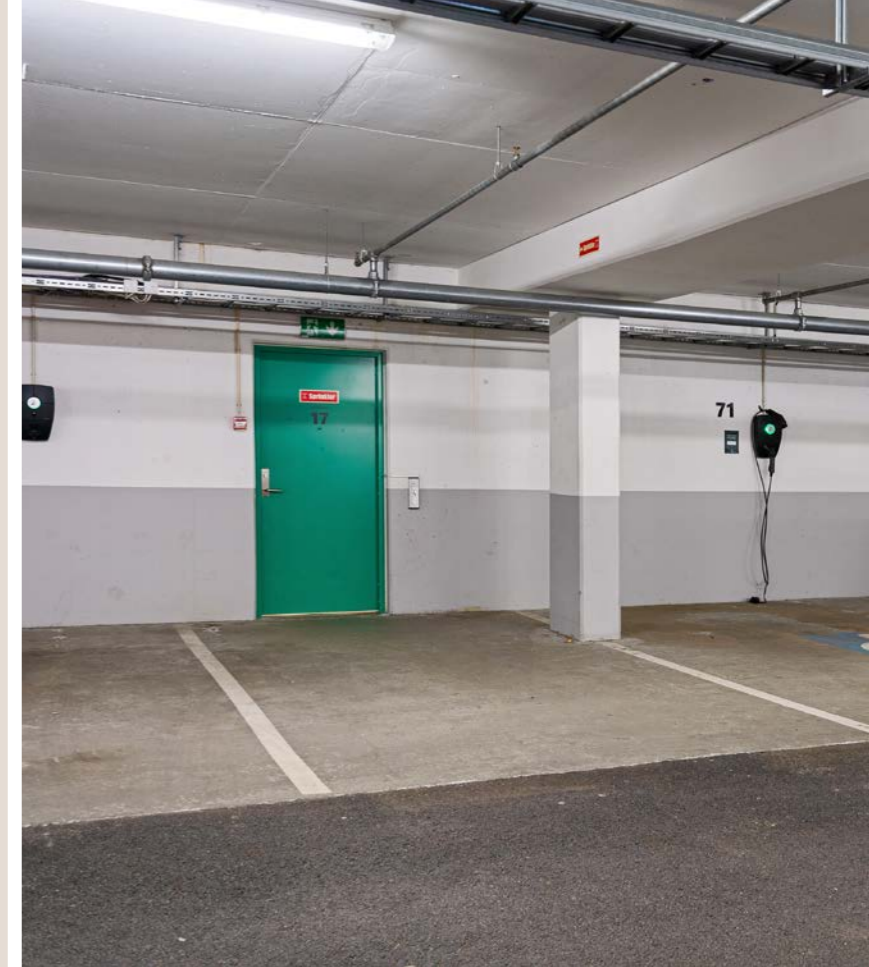
Innhold

Velkommen	2
Bilder	6
Om eiendommen	8
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	104
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113



En lys og trivelig leilighet beliggende i maritime omgivelser.

1 parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, ellers gjesteparkering for gjester.





Denne leiligheten er det gitte valget for deg som er i startfasen på "boligkarrieren" eller for deg som synes din nåværende bolig begynner å bli litt for stor.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 6 m² Ekstern bod.

2. etasje:

BRA-i: 91 m² Entre/gang, vaskerom, 2 soverom, 2 bad og stue/spisestue/kjøkken.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesrom til leie, kontakt styret for info/pris.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8951.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles.

Beliggenhet

Attraktiv og maritim beliggenhet like ved sjøkanten på Siriskjeret. Flotte fellesarealer like utenfor døren. Kort vei til bydelens service -og serveringstilbud, Tou Scene, parkområder samt turstier langs Storhaugs kystlinje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medregnet i bruksarealet. Boligen har en spesiell karakter, samt at det var mye oppbevart i enkelte rom, dette gjorde den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Utvendig bod i parkeringsanlegg - på 5,60 m² - BRA-e (eksternt bruksareal). Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Bebyggelsen

Området er stort sett bebygget med tilsvarende blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Rapportdato

26.11.2024

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn

- Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Stedvis noen småhakk, enkelte gliper, vannmerker og noe falming på parkett, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

Vannmerker/svelling i parkett ved terrassedør skyldes ifølge eier vannsøl fra potteplanter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Overflater generelt - Stedvis mindre riss/krakelering i innvendig hjørner vegg/himling.

- Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom: Bad ved soverom

- Oppsummering av overflater:

Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt forutsatt oppbrett av membran i dørterskel. Registrert "bom" mangelfull

heft av fliselim under enkelte fliser på gulv utenfor dusjnisen, fliser vil eksempelvis tåle mindre ift. eventuell støt. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Riss i fuge over dør, ingen registrert bom. Dette skyldes utløst spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Anbefalte tiltak overflater:

Kontroll/utbedring oppbrett membran i dørterskel. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

- Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt.

- Oppsummering av sanitærutstyr:

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. "treg" oppsamling av vann i sisternen.

- Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Kontroll/utbedring av flottør og pakninger.

Våtrom: Vaskerom/bod

- Oppsummering av overflater:

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom

døråpning.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Anbefalte tiltak overflater:

Opprette høyrere oppbrett av membran i dørterskel.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Membran er ikke synlig ført under klemring. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg ved utslagsvask.

- Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt. Opprette tettesjikt omliggende rørføringer ved utslagsvask.

Våtrom: Bad ved entre

- Oppsummering av overflater:

Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt forutsatt oppbrett av membran i dørterskel. Registrert "bom" mangelfull heft av fliselim under enkelte fliser på gulv utenfor dusjnisen, fliser vil eksempelvis tåle mindre ift. eventuell støt. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Sprekk i en flis på gulv ved dusjdør, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Anbefalte tiltak overflater:

Kontroll/utbedring oppbrett membran i dørterskel.
"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

- Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/
tettesjikt.

- Oppsummering av sanitærutstyr:

"treg" oppsamling av vann i sisternen

- Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Kontroll/utbedring av flottør og pakninger.

Sanitærutstyr forøvrig i normal stand.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale om kabel-TV og internett med Telenor, faktureres via felleskostnadene

Parkering

1 parkeringsplass og 1 bod i lukket garasjeanlegg, ellers gjesteparkering for gjester.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8658662

Diverse

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme via konvektor i stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 482 pr. 2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 209 669 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 596 741 pr. 2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

92/13841

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 1.940,-
Vedlikeholdsfond 433,-
Kabel-tv 359,-
Internett 90,-

I tillegg til oppgitte felleskostnader betales det kr. 920 pr. mnd. a-konto for vann/energi. Forbruket avregnes en gang pr år mot felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2822

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vannkanten Stavanger

Organisasjonsnummer

913884299

Om sameiet

Sameiet består av totalt 139 seksjoner hvorav 130 er boligseksjoner og 9 er næringsseksjoner.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over

at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 1060, seksjonsnummer 61 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.06.2014 - Dokumentnr: 495673 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 61

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/13841

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert:

22.08.2016

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område som er regulert til bolig/ kontor/ forretning, jf. "Reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9" med planID 2200, vedtatt: 11.06.2007. Samt "Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå" med planID 1785, vedtatt: 19.06.2023.

"Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9" med planID1785 og "Lervigsveien 14" med planID 2833, er under arbeid. Et område sør for denne eiendommen skal bebygges.

Adgang til utleie

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 990 (Omkostninger totalt)
136 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 126 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 900,- og oppgjørshonorar kr. 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryflke AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

26.11.2024



Stuen er stilren med store vindusflater som gir naturlig lys og skaper god romfølelse.



Den åpne og luftige planløsningen mellom kjøkken og stue gjør leiligheten sosial og lett å omgås i.





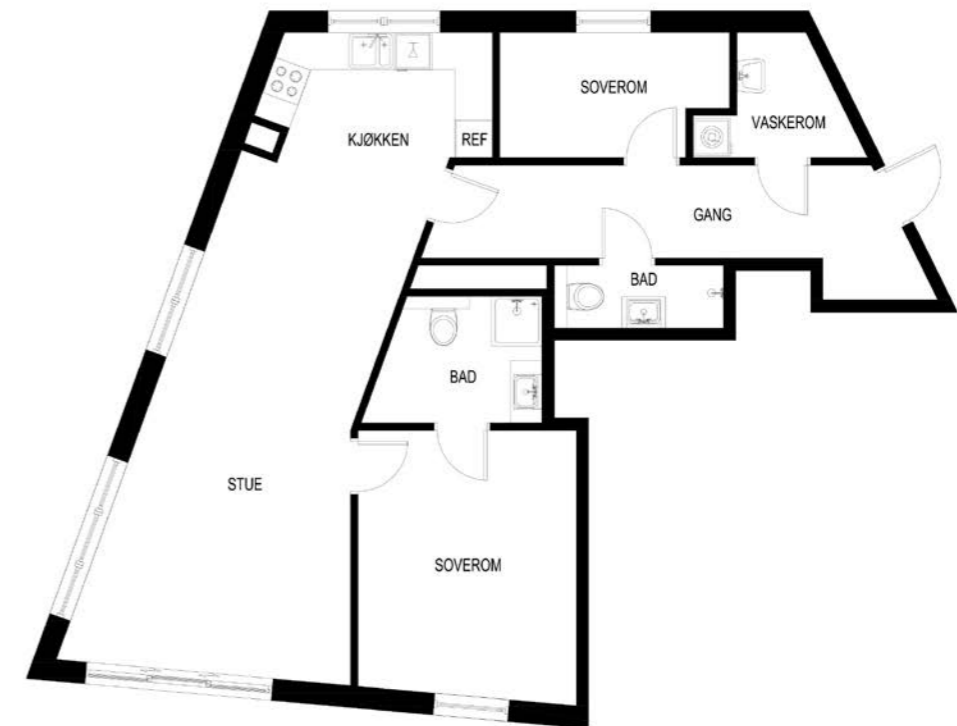
2 helflisede bad, samt separat vaskerom.



2 lyse soverom med garderobeskap som medfølger handelen.



2. etasje



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Siriskjeret 17 4014 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2014

BRA: 97 m²

BRA-i: 91 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25179>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen. Stedvis noen småhakk, enkelte gliper, vannmerker og noe falming på parkett, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. Vannmerker/svelling i parkett ved terrassedør skyldes ifølge eier vannsøl fra potteplanter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Overflater generelt

-Stedvis mindre riss/krakelering i innvendig hjørner vegg/himling.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom: Bad ved soverom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivarett forutsatt oppbrett av membran i dørterskel.
- Registrert "bom" mangelfull heft av fliselim under enkelte fliser på gulv utenfor dusjnisen, fliser vil eksempelvis tåle mindre lift. eventuell støt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Riss i fuge over dør, ingen registrert bom. Dette skyldes utløst spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Kontroll/utbedring oppbrett membran i dørterskel.

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga fliselim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør og pakninger.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør og pakninger.
Sanitærutstyr forøvrig i normal stand.

Våtrom: Vaskerom/bod

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette høyere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg ved utslagsvask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt.

Opprette tettesjikt omliggende rørføringer ved utslagsvask.

Våtrom: Bad ved entre

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt forutsatt oppbrett av membran i dørterskel.

- Registrert "bom" mangelfull heft av fliselim under enkelte fliser på gulv utenfor dusjnisen, fliser vil eksempelvis tåle mindre ift. eventuell støt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Sprekk i en flis på gulv ved dusjdør, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Kontroll/utbedring oppbrett membran i dørterskel.

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

"treg" oppsamling av vann i sisternen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.11.2024	26.11.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Marte Aleksandra Vintertun Hermansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Svein Hermansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Siriskjeret 17, 4014 Stavanger						
Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	54	Bruksnr:	1060	Festenr:	
Seksjonsnr:	61	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2014 - iht. eiendomsverdi						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler. Betongdekke mellom etasjer. Saltak antatt teknet med papp. Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten i normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal bruks slitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	97	91	6	0	0
Totalt m²	97	91	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	91	91	0	Entre/gang, vaskerom/bod, 2 soverom, 2 bad, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	91	91	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medregnet i bruksarealet.
Boligen har en spesiell karakter, samt at det var mye oppbevart i enkelte rom, dette gjorde den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvendig bod i parkeringsanlegg - på 5,60 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fra byggeåret vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Merknad: -Fukt/svelling i vindu på soverom sør/øst. Tg:3. Ingen registrert fukt eller skader i omliggende gulv/vegg overflater. Eier opplyser dette er feil montert vindu som skal skiftes i regi av sameiet. Konferer med eier for nærmere informasjon. Ingen Ellers ingen registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik total planhet gulv på stort soverom sør/øst. Ved enkel nivellering registreres det ca 17 mm avvik total planhet gulv på i stue/kjøkken. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Stedvis noen småhakk, enkelte gliper, vannmerker og noe falming på parkett, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. Vannmerker/svelling i parkett ved terrassedør skyldes ifølge eier vannsøl fra potteplanter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Overflater generelt -Stedvis mindre riss/krakelering i innvendig hjørner vegg/himling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker registrert i overflater. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.	
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør fra byggeår, normal stand iht. alder. Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stoppekran er ikke merket. -Manglende sprutplate i fordelers skap for vann. -Røropplegg i skap er ikke tilstrekkelig merket. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert Samsvarserklæring fremvist.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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.</p>	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
<p>Vannbåren varme i gulv på bad, med konvektor/radiator i stue/kjøkken fra antatt byggeåret. Ingen opplyste eller registrerte mangler tilknyttet system. Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.</p>	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det foretas årlig vedlikehold av varmesentral, arbeid utføres i regi av sameiet. For nærmere informasjon konferer med styreleder.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det foretas årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegg, arbeid utføres i regi av sameiet. For nærmere informasjon konferer med styreleder.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.	

6.11 Våtrom: Bad ved soverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnise. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 29 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 0 mm fall fra fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk. 17 mm sillikonert dørterskel, oppbrett av membran er ikke synlig grunnet overgangslist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. - Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt forutsatt oppbrett av membran i dørterskel. - Registrert "bom" mangelfull heft av fliselim under enkelte fliser på gulv utenfor dusjnisen, fliser vil eksempelvis tåle mindre ift. eventuell støt. Ingen umiddelbar behov for tiltak. - Riss i fuge over dør, ingen registrert bom. Dette skyldes utløst spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Kontroll/utbedring oppbrett membran i dørterskel. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga fliselim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. "treg" oppsamling av vann i sisternen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Kontroll/utbedring av flottør og pakninger.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, dokumentasjon er ikke fremvist.	

6.12 Våtrom: Vaskerom/bod

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiberstrier på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringsskap. Mekanisk avtrekk. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 12-15 mm sillikonert dørterskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utslagsvask montert i ettertid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Opprette høyre oppbrett av membran i dørterskel.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er ikke synlig ført under klemring. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg ved utslagsvask.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt. Opprette tettesjikt omliggende rørføringer ved utslagsvask.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, og utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsoner uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, dokumentasjon er ikke fremvist.	

6.13 Våtrom: Bad ved entre

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnise. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 36 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 0 mm fall fra fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk. 20 mm sillikonert dørterskel, oppbrett av membran er ikke synlig grunnet overgangslis.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsoner (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. - Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt forutsatt oppbrett av membran i dørterskel. - Registrert "bom" mangelfull heft av fliselim under enkelte fliser på gulv utenfor dusjnisen, fliser vil eksempelvis tåle mindre ift. eventuell støt. Ingen umiddelbar behov for tiltak. - Sprekk i en flis på gulv ved dusjdør, ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Kontroll/utbedring oppbrett membran i dørterskel. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør og pakninger.
Sanitærutstyr forøvrig i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, dokumentasjon er ikke fremvist.	

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser.	

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Balkong, terrasse, plattform

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

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.19 Toalettrom

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Meglerfirma
Org.nr. 834 001 942 mva

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn
Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgaver):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke belådd eiendommen senere år.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsgiver må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Dato: 25.09.2015

Saksnummer: 11/15730-75

Journalnummer: 88136/15

Deres referanse: Liv Agathe Backer

Kraftværk AS

Lervigsveien 25

4014 STAVANGER

FERDIGATTEST - GNR/BNR 54/1060 - NYBYGG 130 LEILIGHETER I 9 BLOKKER M/NÆRINGSLOKALER OG PARKERINGSANLEGG UNNTATT NÆRINGSLOKALER I BYGG 8

Byggestedsadresse: Siriskjeret 11, 13a-b, 15, 17, 19, 21a-b, 23, 25 og 27b
Tiltakshaver: ny Siriskjær Utbygging AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 08.09.2015.

Det gjenstår montering av kjøkken i leilighet 501-13A, 3,01-13B og 502-13B i bygg 8 og 601-15 i bygg 7, samt næringslokaler i bygg 8.

Denne ferdigattesten erstatter tidligere ferdigattest utstedt den 24.09.2015

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelse, daterte 09.03.2012 og 03.03.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse daterte:

- Bygg 1-3 den 17.06.2014
- Bygg 4-6 den 27.11.2014
- Næringslokaler i bygg 1 og 3 den 04.02.2015
- Felleslokaler i bygg 6 den 24.03.2015
- Næringslokaler i bygg 4 og 5 den 08.07.2015

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

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002773	18.11.2024	1405240218

Om dokumentet

Ident
2014/495673/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysning

Løpenummer for forretning: 601605354
Vedlegg: Ja

Virksomhet
Virksomhetsnavn: STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Virksomhet
Virksomhetsnavn: STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Virksomhet
Virksomhetsnavn: SIRISK/ER UTBYGGING AS
Adresse: Postboks 8088, 4068 STAVANGER

Virksomhet
Virksomhetsnavn: SIRISK/ER UTBYGGING AS
Adresse: Postboks 8088, 4068 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekrefte
16.06.2014 May-Lene Rossid

Doknr: 495673 Tinglyst: 18.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
54	1060	0	1	81 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	2	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	3	94 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	4	101 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	5	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	6	102 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	7	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	8	102 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	9	101 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	10	153 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	11	102 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	12	101 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	13	78 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	14	71 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	15	78 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	16	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	17	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	18	81 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 1 av 5

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
54	1060	0	52	139 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	53	132 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	54	126 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	55	120 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	56	114 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	57	94 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	58	61 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	59	134 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	60	148 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	61	92 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	62	51 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	63	131 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	64	145 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	65	49 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	66	90 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	67	128 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	68	141 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	69	104 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	70	46 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	71	126 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	72	138 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	73	66 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	74	77 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	75	74 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	76	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	77	88 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	78	58 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	79	69 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	80	86 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	81	58 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	82	64 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	83	83 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
54	1060	0	84	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei

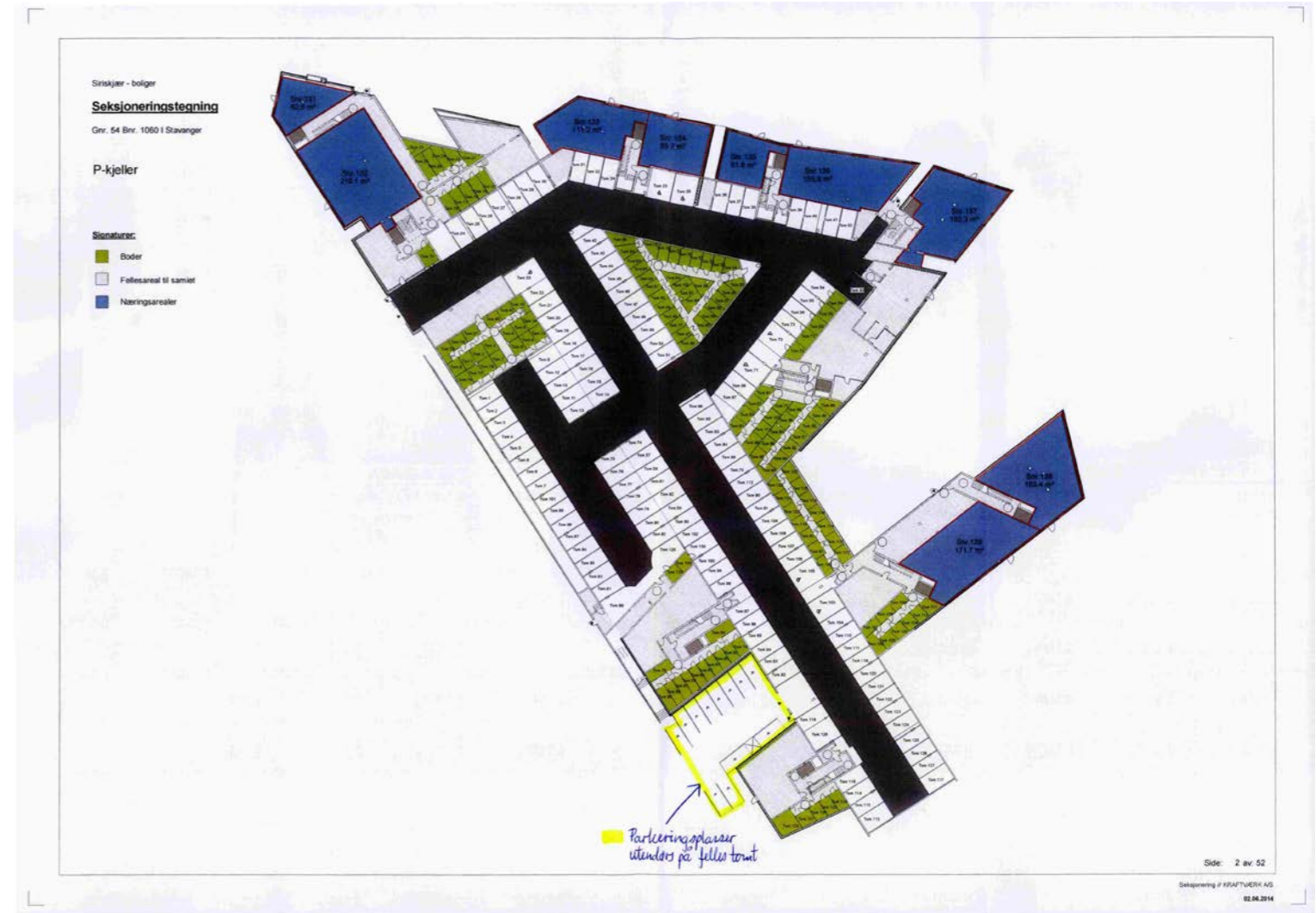
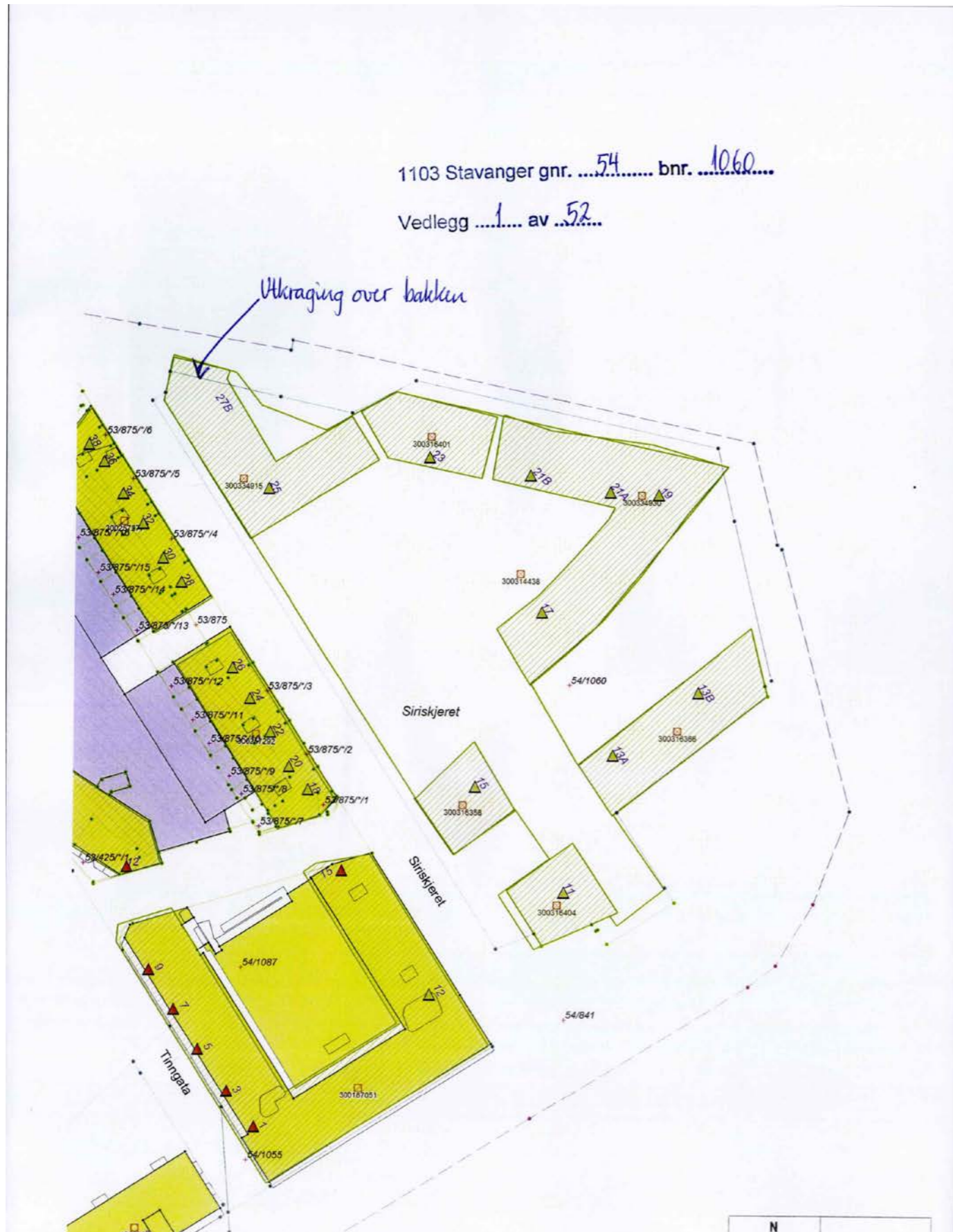
Side 3 av 5

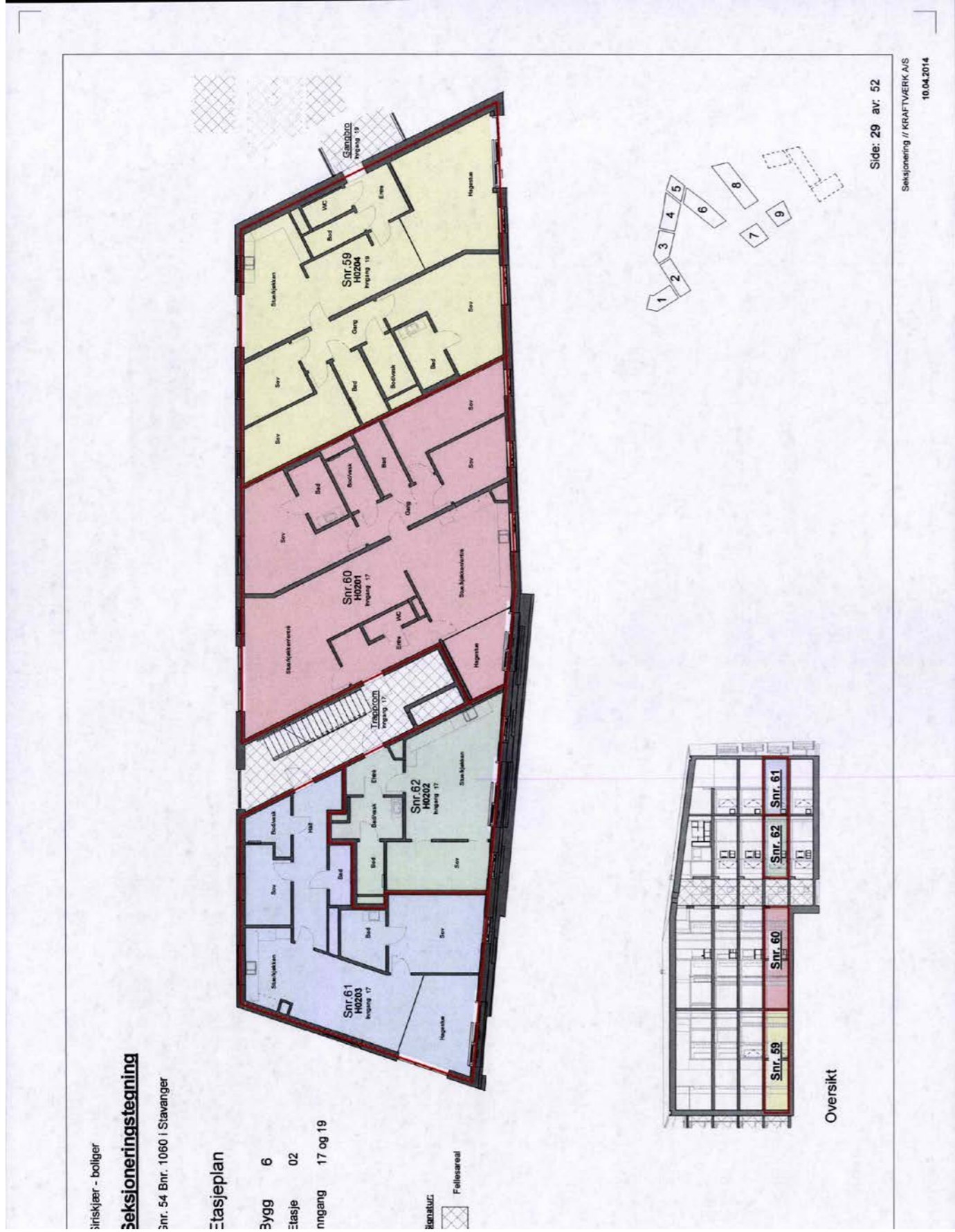
2014.11.33

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
1103	STAVANGER	54	1060	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	92	b	91	B	106	b	121	B	59	b	151			181
62	B	51	b	92	B	106	b	122	B	71	b	152			182
63	B	131	b	93	B	76	b	123	B	62	b	153			183
64	B	145	b	94	B	57	b	124	B	58	b	154			184
65	B	49	b	95	B	150	b	125	B	66	b	155			185
66	B	90	b	96	B	116	b	126	B	60	b	156			186
67	B	128	b	97	B	106	b	127	B	57	b	157			187
68	B	141	b	98	B	76	b	128	B	229	b	158			188
69	B	104	b	99	B	57	b	129	B	58	b	159			189
70	B	46	b	100	B	146	b	130	B	45	b	160			190
71	B	126	b	101	B	116	b	131	N	63		161			191
72	B	138	b	102	B	106	b	132	N	219		162			192
73	B	66	b	103	B	76	b	133	N	111		163			193
74	B	77	b	104	B	57	b	134	N	86		164			194
75	B	74	b	105	B	143	b	135	N	62		165			195
76	B	59	b	106	B	116	b	136	N	156		166			196
77	B	88	b	107	B	106	b	137	N	155		167			197
78	B	58	b	108	B	76	b	138	N	154		168			198
79	B	69	b	109	B	57	b	139	N	172		169			199
80	B	86	b	110	B	139	b	140				170			200
81	B	58	b	111	B	225	b	141				171			201
82	B	64	b	112	B	212	b	142				172			202
83	B	83	b	113	B	87	b	143				173			203
84	B	57	b	114	B	60	b	144				174			204
85	B	60	b	115	B	54	b	145				175			205
86	B	70	b	116	B	81	b	146				176			206
87	B	56	b	117	B	66	b	147				177			207
88	B	67	b	118	B	59	b	148				178			208
89	B	252	b	119	B	76	b	149				179			209
90	B	153	b	120	B	64	b	150				180			210
Sum tellere:								7653	= nevner:	13841					





HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SIRISKJÆRET 11-27

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET DEN 14.04.15
SIST ENDRET PÅ ÅRSMØTET 28.04.21 og 04.04.22

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager
I helgene skal det være ro mellom kl 24:00 og 08:00
Boring, banking og støyende arbeid skal ikke forekomme mellom kl 20:00 og 08:00
På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Musikk og TV skal ikke kunne høres utenfor egen leilighet
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjelegg.
De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.
Gjesteparkering mellom bygg 7 og 9 er forbeholdt næring i deres åpningstider.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med

klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner

Det tillates ikke montering av parabol/ eller andre antenner på utsiden av egen bolig.

§ 6 Sjøppel

Nedgravde containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Egne dunker for glass og metall er plassert på anviste steder i garasjelegg. Farlig avfall må kastes i egne beholdere. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 7 Fellesarealer

Fellessarealene tilhører sameiet. Endring av fellesarealer må godkjennes av sameiets generalforsamling.

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner, rullestol, rullator o.l. kan plasseres på anvist parkering i garasjelegg.

§ 8 Endring av husordensreglene

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

(vedtatt ved seksjonering 18.06.14
sist endret ved ordinært sameiermøte 28.04.21)

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Vannkanten Stavanger

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 54 bnr. 1060 i Stavanger kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 139 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Det er 130 boligseksjoner og ni næringsseksjoner i sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjenes.

2.4 Bil- og sykkelparkering

Hver boligseksjon har én parkeringsplass og bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietager av en seksjon, har eller får behov for å benytte en slik parkeringsplass, kan styret anmode en eier av en slik plass til å midlertidig bytte med vedkommende som har behovet, sålenge behovet består. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede.

Parkeringsplasser på sameiets eiendom som ikke er seksjonerte som tilleggsdeler, er del av sameiets fellesareal og er markert med bokstaven P på vedlagte kart (**bilag 1**). Disse parkeringsplassene skal ikke benyttes til langvarig oppbevaring av biler, og skal heller ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre som f.eks. tilhengere og båter. Parkeringsplassene er i arbeids- og åpningstid reservert til bruk for næringsseksjonene. Ellers skal parkeringsplassene fungere som gjesteparkering for boligseksjonene og skal ikke benyttes til biloppstilling av sameierne selv.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 4 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

Næringsseksjonene kan anbringe diskret skilting og reklame i forbindelse med sin virksomhet. Dette skal være innenfor de retningslinjer som er gitt i egen manual.

Vareleveranser til næringsseksjonene skal ikke finne sted før kl. 06.00 på virkedager og kl. 08.00 på helgedager.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

Seksjonseiere plikter å utvise spesiell oppmerksomhet mht. regninntrengning og vind når hagestuene brukes i åpen stilling. Skyvedørene i hagestuens yttervegg må ikke forlates i åpen stilling uten tilsyn. Ved vanninntrengning kan både egen seksjon og underliggende seksjon skades.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Hver enkelt næringsseksjon har ansvaret for renhold og alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon. Næringsseksjonene er derfor fritatt for renhold og vedlikehold av øvrige deler av sameiets fasade og vinduer. Næringsseksjonene er også fritatt fra renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Dersom næringsseksjonene misligholder nevnte plikter, og misligholdet er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan sameiet gjennomføre renholdet/vedlikeholdet, og slik at kostnadene fordeles forholdsmessig på den eller de næringsseksjonene som står for misligholdet. Større vedlikehold av fasaden – som f.eks. maling/impregnering av kledning, utskiftning av samtlige vinduer o.l. – er sameiets felles ansvar.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Likevel skal næringsseksjonene selv bekoste renhold og vedlikehold av egen fasade og vinduer som beskrevet i pkt. 5.2 ovenfor. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader som gjelder renhold og vedlikehold av sameiets øvrige fasade og vinduer (bortsett fra større vedlikeholdsprogram på fasaden), samt utgifter til drift, renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Næringsseksjonene betaler heller ikke fellesutgifter forbundet med kabel-TV.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. Budsjettet skal differensiere mellom felleskostnadene i slik grad at særfordelingen av enkelte kostnader i.h.t. forrige avsnitt lar seg etterleve. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innefor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis månedet à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men

overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

Å-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Felleskostnader under byggeperioden

Ikke alle seksjoner i sameiet vil være ferdigstilte samtidig, da sameiet føres opp over flere byggetrinn. Seksjoner som hverken er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er ikke pliktig å dekke felleskostnader til sameiet.

Utbygger holder sine egne interesser forsikret under byggeperioden.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektet slik:

- snr. 1-130 (boligseksjonene):	hver seksjon har én stemme
- snr. 131 (næringsseksjon):	3 stemmer
- snr. 132 (næringsseksjon):	12 stemmer
- snr. 133 (næringsseksjon):	6 stemmer
- snr. 134 (næringsseksjon):	5 stemmer
- snr. 134 (næringsseksjon):	3 stemmer
- snr. 136 (næringsseksjon):	9 stemmer
- snr. 137 (næringsseksjon):	9 stemmer
- snr. 138 (næringsseksjon):	9 stemmer
- snr. 139 (næringsseksjon):	10 stemmer

Til sammen 196 stemmer

Ved resekjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved resekjonering av næringsseksjonene skal totalt antall stemmer for næringsseksjonene fordeles forholdsmessig slik at det totale stemmeantall ikke øker, og stemmene slås sammen ved sammenslåing, slik at det totale stemmeantall ikke minker.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $\frac{2}{3}$ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

11. Styre

Styret skal ha fem medlemmer og to varamedlemmer som alle velges av sameiermøtet. Styret bør ha minst ett medlem fra næringsseksjonene.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Dersom et styremedlem trekker seg før utløpet av tjenesteperioden, rykker 1. vara automatisk inn som fast styremedlem frem til neste ordinære sameiermøte.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med OBOS. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

13. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

14. Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra Siriskjær Utbygging AS før siste byggetrinn er ferdig oppført, og samtlige boligseksjoner i sameiet er overskjøttet til sluttbrukerne.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 54 bnr. 1060 i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Forus, den 11/04 - 2014

Siriskjær Utbygging AS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1704

Sameiet Vannkanten Stavanger

Velkommen til årsmøte i Sameiet Vannkanten Stavanger

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. § 3 Parkering, endringsforslag
8. Ekstra innbetaling til vedlikehold
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vannkanten Stavanger

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg
1. 1704 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr205 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

§ 3 Parkering, endringsforslag

Forslag fremmet av:

Dan Vare Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg har tralle som vi bruker til transport fram og tilbake til bilen våres regelmessig, jeg håper på å fortsatt kunne ha den der. Den står i hjørne på parkeringsplassen og er ikke til hinder for noen.

Styrets innstilling

Styret ser ingen grunn til å endre § 3 Parkering, der det presiseres at parkeringsanlegget kun er for biloppstilling og bilrelaterte gjenstander som dekk. Styret vil samtidig understreke at seksjonseiere kun disponerer en parkeringsplass. Det er sameiet som eier garasjeanlegget.

Forslag til vedtak

En tralle kan oppbevares på parkeringsplassen for hjelp til transport til og fra bil så lenge den ikke er til hinder.

Sak 8

Ekstra innbetaling til vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret varslet i 21. februar i år følgende:

Styret ønsker å informere seksjonseierne i Sameiet Vannkanten om at det vil bli ekstraordinære kostnader ved vedlikehold i 2024. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hva som er utfordringene og hvordan styret vil gå frem. Kortversjonen er at vi ser for oss å bruke deler av vedlikeholdsfondet, men vi må også øke felleskostnadene for i år mer enn tidligere varslet. Ut over dette vil styret komme tilbake til denne saken på årsmøtet i april 2024.

Styret ber om at innbetalingene til vedlikehold økes med ytterligere kr 36,12 pr kvm. Dette utgjør totalt kr 500.000 og innbetalingene vil komme på månedene juli til og med desember i år.

Som eksempel vil en leilighet på 80 kvm få en økning på kr 482 i hver av disse 6 månedene, tilsvarende får en leilighet på 130 kvm et tillegg på kr 782.

Styret arbeider fremdeles med detaljene i årets vedlikeholdsplaner, men hovedsakene er slik vi har varslet om i februar:

- utbedring av takhattene for utlufting
- vask av grønske på fasadene mot sjøen
- skifte av råte på takledning og andre steder
- sannsynligvis også beising av takplatene for bedre konservering av treverket

- mulig skifte av noen vinduer med lekkasje.

Sameiet har et lite vedlikeholdsfond, men dette er fremdeles under oppbygging, og styret ønsker ikke å redusere dette for mye. Det vil komme behov for vedlikehold også neste år, Sannsynligvis vask av kledning på andre fasader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ekstraordinær innbetaling til vedlikehold med kr 500.000,- for 2024. Beløpet innbetales iht. eierbrøken og belastes innbetalingene i siste halvår 2024,.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Netland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Bernt Dahle

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Lillegraven
- Odd Bjørn Meling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jorunn Fredriksen
- Rolf Olav Larsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Netland	Siriskjeret 13 B
Styremedlem	Sigrun Aasen	Siriskjeret 27
Styremedlem	Arne Bernt Dahle	Siriskjeret 19
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	Bratteberggata 9
Styremedlem	Guro Waksvik	Siriskjeret 21
Varamedlem	Jorunn Hebnes Fredriksen	Siriskjeret 27
Varamedlem	Geir Lillegraven	Siriskjeret 15

Valgkomiteen

Rolf O. Larsen	Siriskjeret 21
Odd Bjørn Meling	Siriskjeret 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vannkanten@styrerommet.no . Se Sameiet Vannkanten Stavangers hjemmeside på <http://sameiet-siriskjeret.com/> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Vannkanten Stavanger

Sameiet består av 139 seksjoner.

Sameiet Vannkanten Stavanger er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913884299, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

54 1060

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vannkanten Stavanger har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 møter i perioden. Vi har også hatt flere befaringer i forbindelse med reklamasjoner, samt møter med leverandører for å oppnå bedre avtaler.

Reklamasjoner. Vi har fremdeles flere pågående reklamasjonssaker, og har sendt info om dette til beboerne. I noen av sakene har vi søkt bistand fra advokat.

Informasjonsmøte om brannsikkerhet. I januar inviterte vi til et møte om brannsikkerhet. En av våre beboere har spesialkompetanse. Han ga god info, og demonstrerte også bruk av hjertestarter.

Dugnad. Vi gjennomførte to dugnader i perioden, stadig flere deltar.

Sykler i garasjen. Alle fikk beskjed om å merke syklene sine. De umerkede ble fjernet og vil bli oppbevart en periode før vi gir dem til Fretex e.l.

Filmkvelder og sosiale sammenkomster. Vi har fortsatt med sosiale kvelder i fellesrommet, blant annet med film, vin/tapas og julesammenkomst med akevitt.

Blomster og lys. Også i år pyntet vi med sommerblomster ute. Nærmere jul monterte vi lyslenker i ariet.

Informasjon fra styret. Ny og oppdatert informasjon på både norsk og engelsk ble sendt alle beboere to ganger i løpet av perioden. I tillegg har vi sendt ut informasjon ved behov, blant annet om rutiner ved brann, økte fellesutgifter, reklamasjoner, vedlikehold m.m.

Gjesteparkering. Gjesteparkeringen sjekkes jevnlig og ulovlig parkerte biler er i enkelte tilfeller tauet bort.

Glasscontainere og askebegre: Styret tømmer askebegre og containere for glass og metall jevnlig.

Plenklipping. I vår kjøpte vi robotgressklipper, som holder plenen fin.

Vaktmester. Enkelte oppgaver settes bort til en vaktmester, som jobber på timesbasis.

Private eiendeler på fellesområder. Beboere som har benyttet trapperom og garasje til oppbevaring av private eiendeler får jevnlig beskjed om å fjerne disse.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter el-bil enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 951 216.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 1 608 000 til løpende og framtidig drift og vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vannkanten Stavanger. Det er budsjettert med ca 10% økning.

Lån

Sameiet Vannkanten Stavanger har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med ca 6 % økning fra fjoråret.

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

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER
ORG.NR. 913 884 299, KUNDENR. 1704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 804 456	3 414 888	3 804 000	4 284 000
Ladeinntekter EL-bil		135 146	173 392	200 000	200 000
Andre inntekter	3	28 195	84 546	30 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 967 797	3 672 826	4 034 000	4 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 509	-26 100	-27 509	-27 509
Styrehonorar	5	-195 100	-185 104	-195 100	-205 000
Avskrivninger	11	-35 645	-29 902	-32 050	-30 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 750	-10 750	-11 800
Forretningsførerhonorar		-180 775	-173 798	-173 798	-191 620
Konsulenthonorar	7	-169 043	-58 226	-50 000	-53 200
Drift og vedlikehold	8	-1 131 637	-797 215	-989 792	-1 608 000
Forsikringer		-320 703	-305 011	-335 515	-340 000
Energi/fyring		-533 861	-837 040	-850 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-685 622	-619 823	-639 600	-690 300
Andre driftskostnader	9	-782 776	-691 153	-715 548	-828 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 073 921	-3 734 122	-4 019 662	-4 585 929
DRIFTSRESULTAT		-106 124	-61 296	14 338	-81 929
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 600	9 322	0	0
Finanskostnader		0	-900	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 600	8 422	0	0
ÅRSRESULTAT		-71 524	-52 874	14 338	-81 929
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-71 524	-52 874		

Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023
SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

	NÆ1704	BO1704	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	140 628	3 663 828	3 804 456
LADEPUNKT	0	135 146	135 146
ANDRE INNEKTER	168	28 027	28 195
SUM DRIFTSINNEKTER	140 796	3 827 001	3 967 797
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 341	-25 168	-27 509
STYREHONORAR	-16 603	-178 497	-195 100
AVSKRIVNINGER	-838	-34 807	-35 645
REVISJONSHONORAR	-957	-10 293	-11 250
FORR.FØRERHONORAR	-15 384	-165 391	-180 775
KONSULENTHONORAR	-13 040	-156 003	-169 042
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 730	-1 060 907	-1 131 637
FORSIKRINGER	-27 292	-293 411	-320 703
ENERGI / FYRING	0	-533 861	-533 861
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-685 622	-685 622
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 862	-745 914	-782 776
SUM DRIFTSKOSTNADER	-184 047	-3 889 874	-4 073 921
DRIFTSRESULTAT:	-43 251	-62 873	-106 124
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	2 944	31 656	34 600
RES. FINANSINNT/KOSTN.	2 944	31 656	34 600
RESULTAT	-40 307	-31 217	-71 524



SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER
ORG.NR. 913 884 299, KUNDENR. 1704

Terje Netland /s/

Sigrun Aasen /s/

Guro Waksvik /s/

BALANSE

Arne Bernt Dahle /s/

Nils Henrik Stokke /s/

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	229 695	246 850
SUM ANLEGGSMIDLER		229 695	246 850
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 790	38 355
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		266 378	240 251
Andre kortsiktige fordringer	12	67 248	174 369
Energiavregning		0	298 631
Driftskonto OBOS-banken		1 249 061	8 165
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		14 856	14 465
Sparekonto OBOS-banken II		1 161 504	870 972
SUM OMLØPSMIDLER		2 771 837	1 645 243
SUM EIENDELER		3 001 532	1 892 093
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 180 912	1 252 436
SUM EGENKAPITAL		1 180 912	1 252 436
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		159 369	124 607
Leverandørgjeld		561 530	515 051
Energiavregning	13	1 099 721	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 820 621	639 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 001 532	1 892 093
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 13.03.2024

Styret i Sameiet Vannkanten Stavanger



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, bolig	2 773 416
Kabel-TV	499 200
Vedlikeholdsfond, bolig	250 812
Internett	140 400
Felleskostnader, næring	129 012
Vedlikeholdsfond, næring	11 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 804 456

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjon	200
Erstatning, rettshjelp	1 969
Regnskapskorrigeringer	26
Utleie	26 000
SUM ANDRE INNETEKTER	28 195

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 509
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 509

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 100.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 128, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-65 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 299
Takst-Team AS	-20 500
Byggmester Marius Thorsen	-48 619
SUM KONSULENTHONORAR	-169 043

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-227 958
Drift/vedlikehold VVS	-88 356
Drift/vedlikehold elektro	-253 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 907
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-516
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 430
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 754
Kostnader dugnader	-2 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 131 637

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-579
Lyspærer og sikringer	-16 789
Vaktmestertjenester	-81 886
Vakthold	-307 211
Renhold ved firmaer	-344 958
Andre fremmede tjenester	-3 378
Trykksaker	-634
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 128
Andre kontorkostnader	-1 267
Porto	-2 980
Bank- og kortgebyr	-4 822
Velferdskostnader	-1 935
Konstaterte tap	-9 208



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-782 776
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 277
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 828
SUM FINANSINNEKTER	34 600

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Plenklipper		
Tilgang 2023	18 490	
Avskrevet i år	-3 595	
		14 895
Hjertemaskin		
Tilgang 2022	18 750	
Avskrevet tidligere	-6 250	
Avskrevet i år	-6 250	
		6 250
VARMEMÅLERE		
Tilgang 2022	258 000	
Avskrevet tidligere	-23 650	
Avskrevet i år	-25 800	
		208 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		229 695

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-35 645
--------------------------------	----------------

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Purregebyr innbet.service	70
Strøm el-bil 2. halvår 2023, innkreving 2024	67 178
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 248

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger, desember (a konto)	-127 609
SUM INNEKTER	-127 609

KOSTNADER

Gass, desember	32 011
Strøm, desember	68 234
SUM KOSTNADER	100 245

Uoppgjorte avregninger pr 11.23	-1 072 357
---------------------------------	------------

SUM ENERGIAVREGNING	-1 099 721
----------------------------	-------------------

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

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





Til årsmøtet i Sameiet Vannkanten Stavanger

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vannkanten Stavanger som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1704 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8658662. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret ønsker å informere seksjonseierne i Sameiet Vannkanten om at det vil bli ekstraordinære kostnader ved vedlikehold i 2024. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hva som er utfordringene og hvordan styret vil gå frem. Kortversjonen er at vi ser for oss å bruke deler av vedlikeholdsfondet, men vi må også øke felleskostnadene for neste år mer enn tidligere varslet. Ut over dette vil styret komme tilbake til denne saken på årsmøtet i april 2024.

Budsjettet for neste år

Sameiet har et vedlikeholdsfond som nå er på 1,1 mill. Et sameie som vårt bør bygge opp et vedlikeholdsfond på minst 20.000 kroner per boenhet, noe som tilsvarer 2,5 til 3,0 millioner. Vi har i neste års budsjett økt innbetalingene på grunn av det forventede vedlikeholdsbehovet. For en boenhet på 90 kvadratmeter vil det bety økte felleskostnadene på 282 kroner per måned. Dette er en økning som kommer i tillegg til justering av felleskostnadene som er varslet tidligere. Dersom det blir behov for ytterligere innbetalinger til vedlikehold, vil dette bli en årsmøtesak.

Reklamasjoner

Styret har arbeidet mye med reklamasjoner og feil ved byggene. Noen av feilene har blitt rettet av utbygger. De feilene vi arbeider med nå har det ikke vært mulig å oppdage tidligere. Etter at fristen for reklamasjoner gikk ut, har flere feil blitt synlige. Vi møtes nå med avslag fra Backe med begrunnelse av at reklamasjonen(e) er gjort etter at den «absolutte» fristen for reklamasjon er gått ut. Loven sier at man må reklamere innenfor 5 år. Det er et unntak, dersom man kan påvise at feilen skyldes «grov uaktsomhet», kan man fremdeles ha et krav. Det kan være vanskelig å få medhold i retten for grov uaktsomhet, da må det være alvorlige og systematiske feil som har fått store konsekvenser. I noen av sakene har styret engasjert advokat. Vi vil her kort redegjøre for hvor de gjenværende sakene står per i dag. De som eventuelt ønsker fylligere informasjon om dette kan henvende seg til styret.

Vinduer

Som de fleste husker hadde vi for et par år siden en runde med lekkasjer i enkelte vinduer. Dette ble stort sett oppdaget ved at vinduskarmene på innsiden ble fuktige og svullet opp. I denne saken fant vi ut at det var levert en type vinduer beregnet for vertikale vegger og en annen type vinduer for vegger med 4,6 grader helling, slik det er i de skrå veggene. Det viste seg at mange vinduer ble montert i feil type vegg. Ifølge produsenten NorDan vil vinduer beregnet for skrå vegg som er montert i vertikale vegger ikke representere fare for lekkasje. Ved de øvrige feilmonteringene KAN det oppstå lekkasjer. Styret har foreløpig ikke sett noen systematikk i lekkasjer og feilmonterte vinduer.

Backe avviser at dette er grovt uaktsomt og hevder det kun er en mangel som er reklamert for sent. Vi har likevel fått skiftet ut noen av vinduene. Styret har diskutert dette med advokat for å vurdere risikoen ved en eventuell rettssak. En utvendig sjekk av vinduer er omfattende og kostnadskreven. Vi har besluttet å skifte ut vinduer som lekker på sameiets regning etter hvert som problemene oppstår. Dersom det framkommer over tid at det kan påvises systematiske feil, vil vi ta saken videre mot Backe.

Takhatter kloakkrør

Kloakkrørene i sameiet luftes ut via et rør som går gjennom taket. Det er totalt cirka 50 slike takhatter. Vi har oppdaget at monteringen av de vi hittil har sjekket ikke er fagmessig utført. Takhattene er ikke sikret mot at vann og kondens kan renne inn i taket og isolasjonen under. Dette ble oppdaget ved at det for en tid siden oppsto fuktskader i himlingen i taket i leiligheten under en feilmontert takhatt. Vi har nå sjekket 4 av takhattene i ulike bygg, og vi finner samme feil på alle. Denne saken er tatt opp med Backe. De innrømmer at det er gjort feil ved disse takhattene vi har sett på, men mener det er reklamert for sent. Styret vil nå sjekke ytterligere 6 takhatter, og dersom feilen er den samme på alle mener vi at vi kan dokumentere «grov uaktsomhet». Også denne saken behandles via vår advokat.

Byggenes kledning

Kledningen på byggenes vegger og tak er termotre levert fra Moelven. Denne kledningen skal i utgangspunktet være nærmest vedlikeholdsfri.

Fasadevask

Det er grønske på byggenes nordside, tydeligst på sidene ut mot sjøen. Grønsken må fjernes. Planen er å gjøre det i 2024. Det er kostbart, men nødvendig for å hindre større råteskader.

Trekledning tak

På takene er det tak-kledning i termotre. Vi har oppdaget at det er spredte råteskader i enkelte områder, spesielt i skjøter mellom panel. Disse må utbedres. Vi har tatt det opp med Backe, samt med leverandøren - Moelven. Sistnevnte sier at slik kledning ikke skal brukes på tak. I henhold til Norsk Standard skal INGEN type tre, heller ikke trykkimpregnert, brukes dersom hellingen er under 27 grader. Utskiftning av alt treverk på taket vil bli svært kostbart. Vi vil utbedre råteskadene og Moelven anbefaler å bruke oljebasert beis hvert 5-8 år for å avhjelpe råteutviklingen. Saken er ikke ferdigbehandlet i styret.

Lekkasjer garasje

Det er nå kun et par steder hvor det fremdeles kommer inn vann utenfra via lekkasjer når det regner. Backe arbeider fremdeles med å rette disse.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1704 Selskapsnavn: Sameiet Vannkanten Stavanger

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Vannkanten Stavanger

Organisasjonsnummer: 913884299

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Fellesrommet.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Terje Netland er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Tilstede var 23 seksjonseiere, 1 representert med fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lene S. Lidsheim, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble Øystein Djonne foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 205 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000,-

✓ Vedtatt.

7. § 3 Parkering, endringsforslag

Fremmet av: Dan Vare Johnsen

Hei. Jeg har tralle som vi bruker til transport fram og tilbake til bilen våres regelmessig, jeg håper på å fortsatt kunne ha den der. Den står i hjørne på parkeringsplassen og er ikke til hinder for noen.

Styrets innstilling

Styret ser ingen grunn til å endre § 3 Parkering, der det presiseres at parkeringsanlegget kun er for biloppstilling og bilrelaterte gjenstander som dekk. Styret vil samtidig understreke at seksjonseiere kun disponerer en parkeringsplass. Det er sameiet som eier garasjeanlegget.

Forslag til vedtak: En tralle kan oppbevares på parkeringsplassen for hjelp til transport til og fra bil så lenge den ikke er til hinder.

✗ Ikke vedtatt. 23 stemte mot forslaget, 1 blank stemme.

8. Ekstra innbetaling til vedlikehold

Styret varslet i 21. februar i år følgende:

Styret ønsker å informere seksjonseierne i Sameiet Vannkanten om at det vil bli ekstraordinære kostnader ved vedlikehold i 2024. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hva som er utfordringene og hvordan styret vil gå frem. Kortversjonen er at vi ser for oss å bruke deler av vedlikeholdsfondet, men vi må også øke felleskostnadene for i år mer enn tidligere varslet. Ut over dette vil styret komme tilbake til denne saken på årsmøtet i april 2024.

Styret ber om at innbetalingene til vedlikehold økes med ytterligere kr 36,12 pr kvm. Dette utgjør totalt kr 500.000 og innbetalingene vil komme på månedene juli til og med desember i år.

Som eksempel vil en leilighet på 80 kvm få en økning på kr 482 i hver av disse 6 månedene, tilsvarende får en leilighet på 130 kvm et tillegg på kr 782.

Styret arbeider fremdeles med detaljene i årets vedlikeholdsplaner, men hovedsakene er slik vi har varslet om i februar:

- utbedring av takhattene for utlufting
- vask av grønske på fasadene mot sjøen

- skifte av råde på takkledning og andre steder

- sannsynligvis også beising av takplatene for bedre konservering av treverket

- mulig skifte av noen vinduer med lekkasje.

Sameiet har et lite vedlikeholdsfond, men dette er fremdeles under oppbygging, og styret ønsker ikke å redusere dette for mye. Det vil komme behov for vedlikehold også neste år, Sannsynligvis vask av kledning på andre fasader.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ekstraordinær innbetaling til vedlikehold med kr 500.000,- for 2024. Beløpet innbetales iht. eierbrøken og belastes innbetalingene i siste halvår 2024,.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Terje Netland

Følgende stilte til valg:

Terje Netland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Bernt Dahle

Følgende stilte til valg:

Arne Bernt Dahle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Lillegraven

Odd Bjørn Meling

Følgende stilte til valg:

Geir Lillegraven

Odd Bjørn Meling

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn Fredriksen

Rolf Olav Larsen

Følgende stilte til valg:

Jorunn Fredriksen

Rolf Olav Larsen

Møteleder
Terje Netland /s/

Protokollfører
Lene S. Lidsheim /s/

Protokollfører
Øystein Dønne /s/



Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Terje Netland	2024- 2026
Styremedlem	Arne Bernt Dahle	2024- 2026
Styremedlem	Sigrun Aasen	2023- 2025
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	2023- 2025
Styremedlem	Guro Waksvik	2023- 2025
Varamedlem	Geir Lillegraven	2024- 2025
Varamedlem	Odd Bjørn Meling	2024- 2025

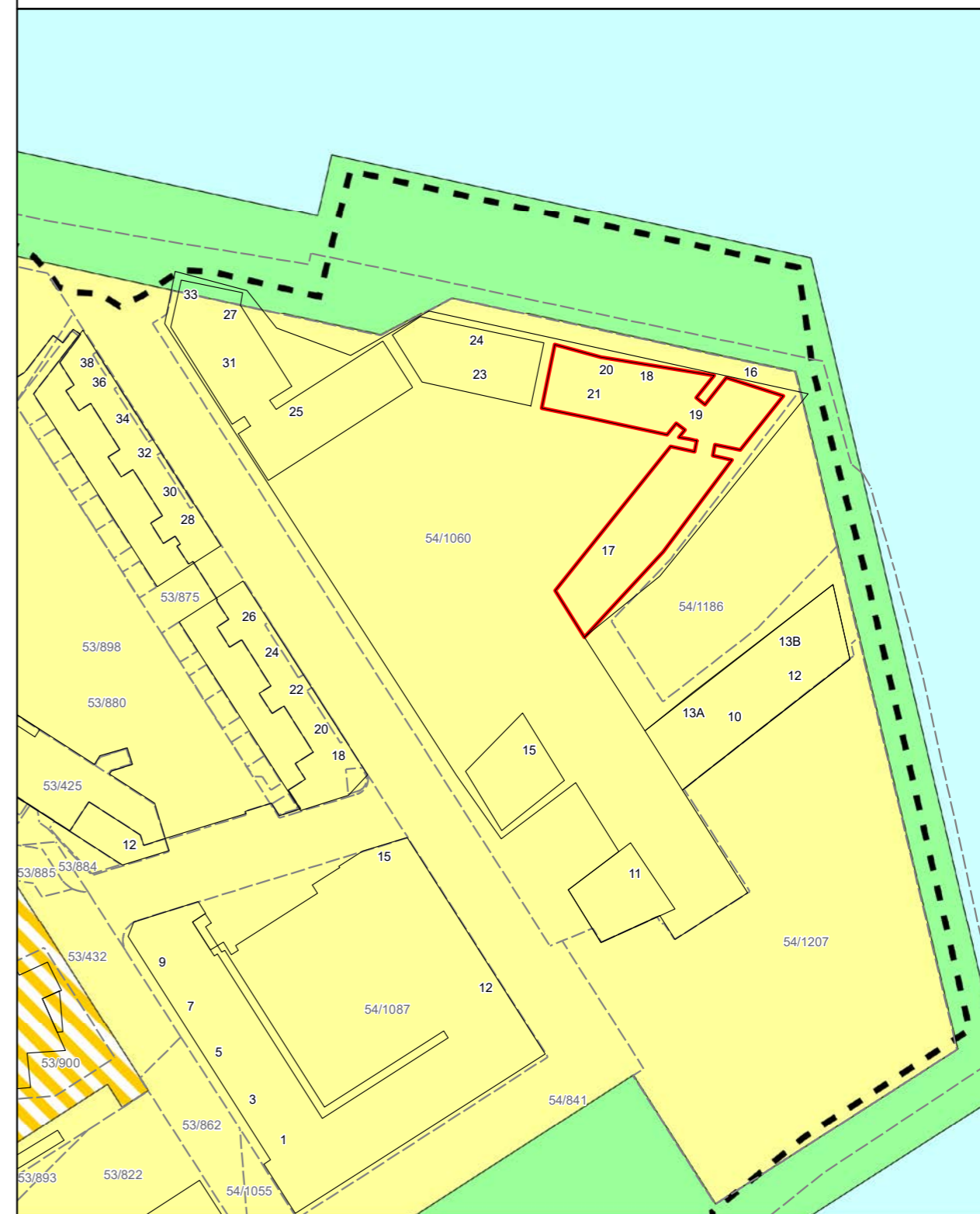
Styret vil konstituere seg i neste styremøte

Kommuneplan

Adresse: Siriskjeret 17, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1060/0/61
Dato: 2024-11-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Siriskjeret 17, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1060/0/61
Dato: 2024-11-08
Målestokk: 1:1,000

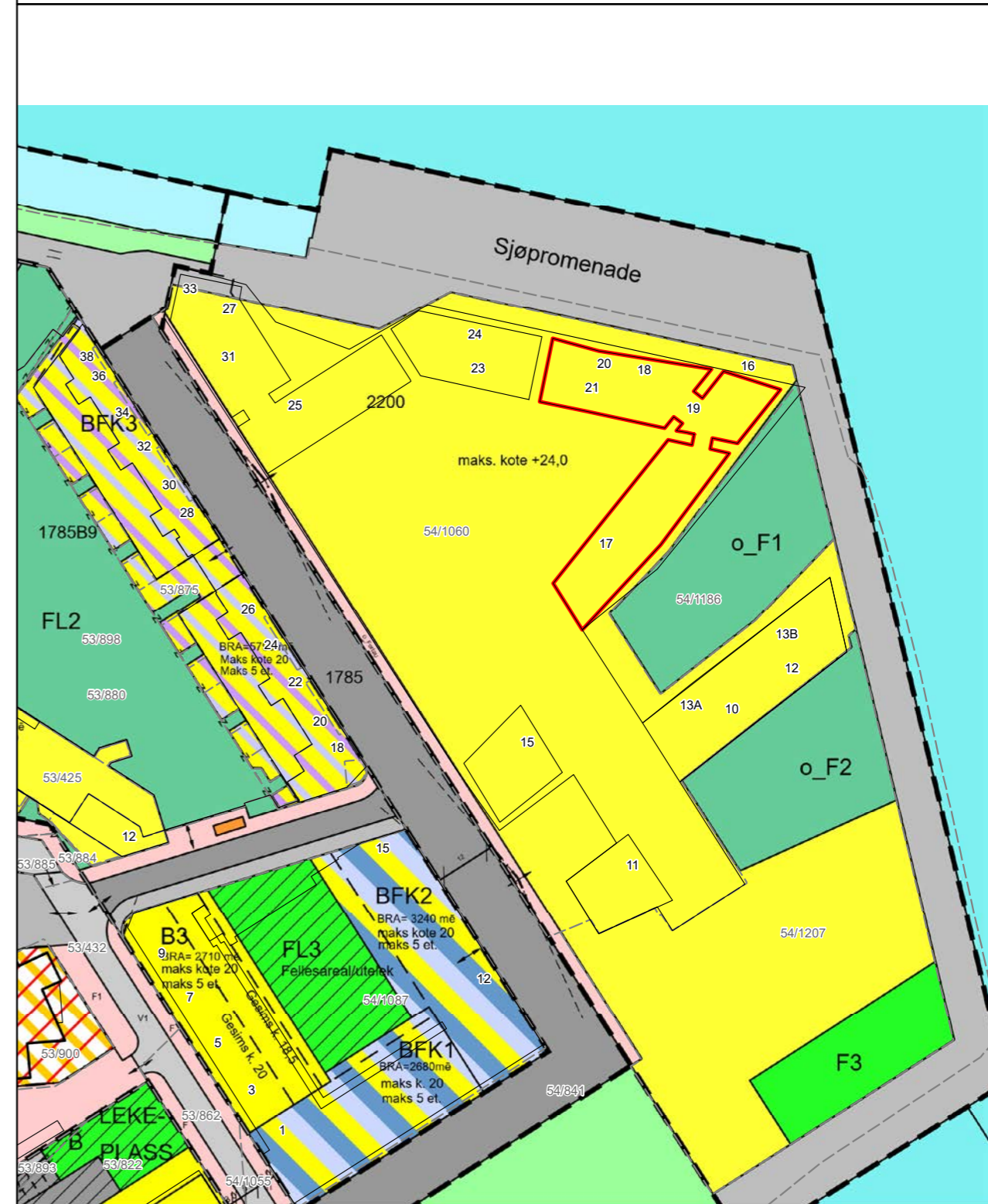
Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Siriskjeret 17, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1060/0/61
Dato: 2024-11-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2200
Ikrafttredelsesdato: 11.6.2007

Stavanger
kommune



Nabolagsprofil

Siriskjeret 17

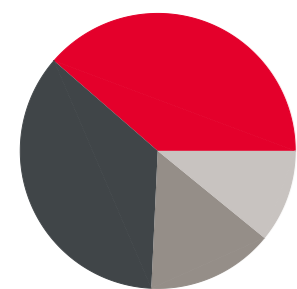
Offentlig transport

🚏 Lervigtunet Linje 4, X74	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 🚶 2.8 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚶

Skoler

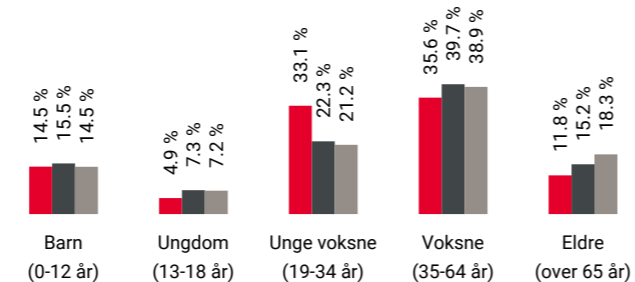
Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 602 elever, 31 klasser	8 min 🚶 3.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	25 min 🚶 1.8 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	6 min 🚶 2.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Nylund 2	1 164	593
■ Kommune: Stavanger	144 698	66 618
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

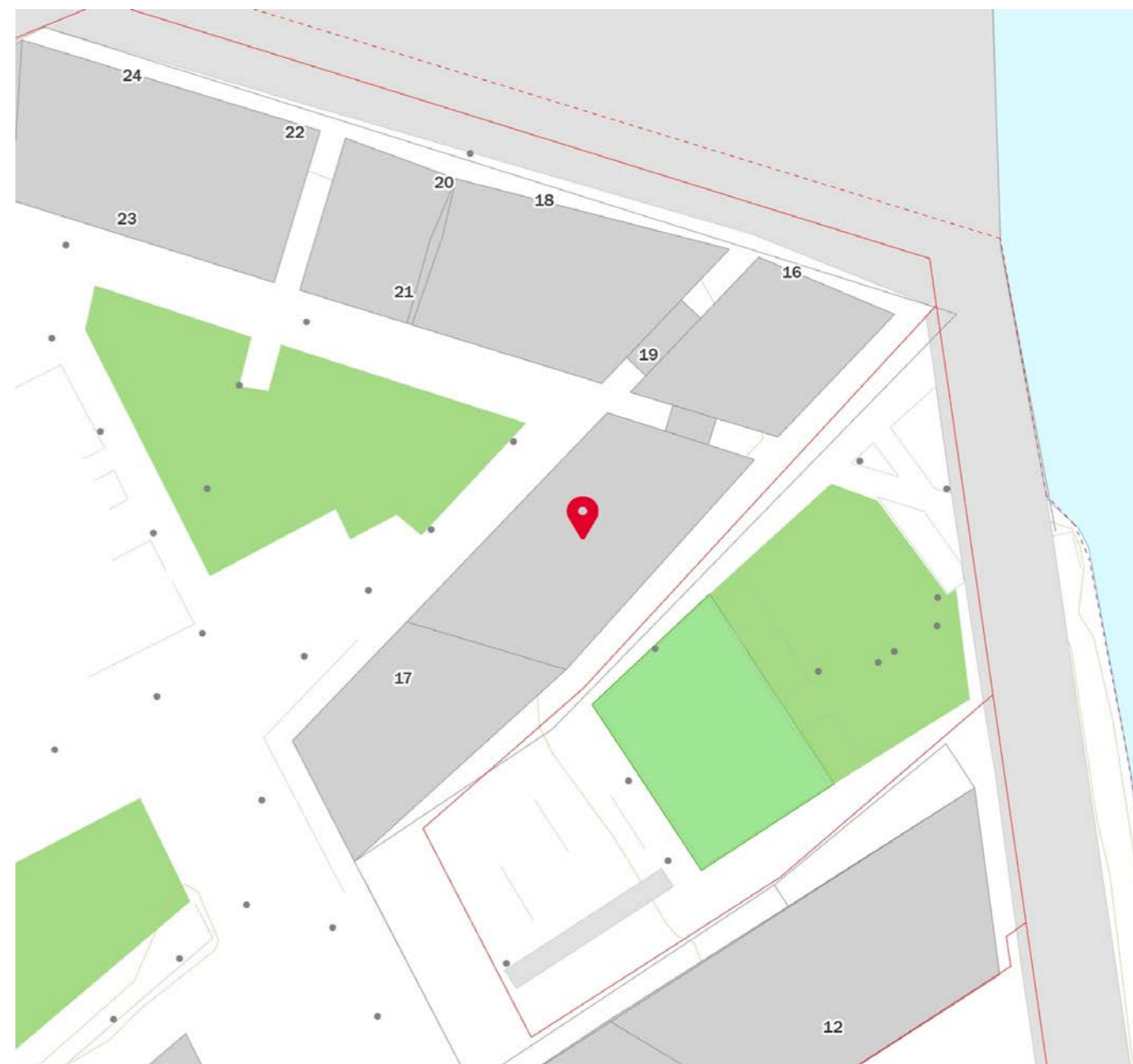
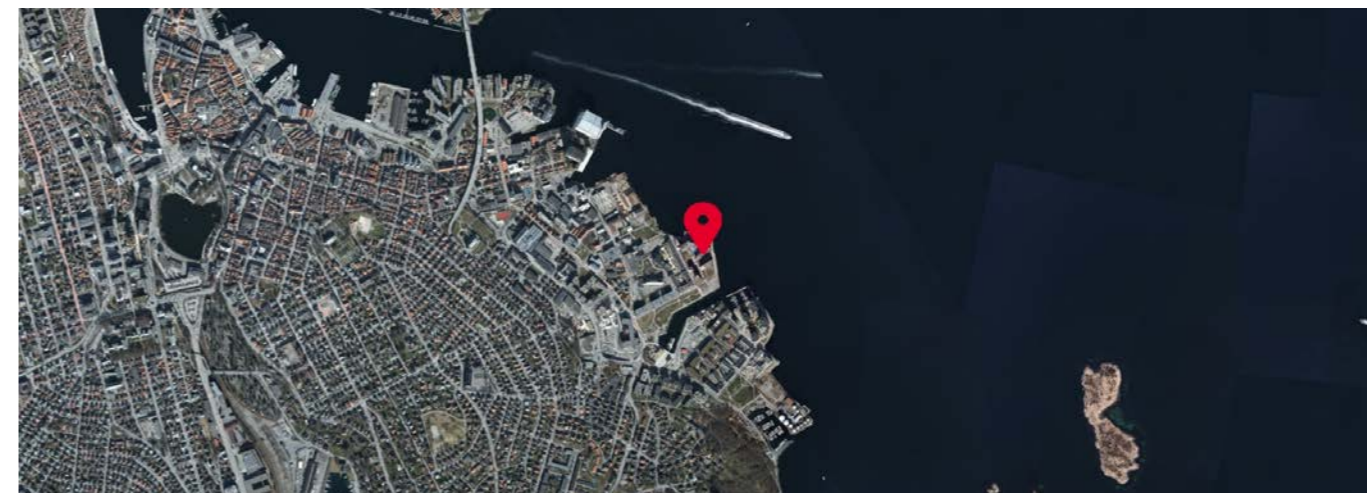
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 🚶 0.8 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 🚶 1.1 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	14 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Lervig Post i butikk	8 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km

Sport

🏀 Kjelvevne balløkke Ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏀 Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏃 SATS Storhaug	5 min 🚶
🏃 Aura Fitness Storhaug	5 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Siriskjeret 17
4014 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre