

aktiv.

Siriskjeret 25, 4014 STAVANGER

**Lækker toppleilighet med nydelig sjøutsikt. Vannbåren varme inkl. i felleskost. 3 sov | 2 stuer | 2 bad | Garasje.**



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

## Svend Tjelta

**Mobil** 980 17 222

**E-post** svend.tjelta@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 703 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 926,-  
**Selger:** Jan Egil Refsnes

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 153/153 kvm  
**Tomtstr.:** 8951.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 54, bnr. 1060  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1405250002

# Lekker toppleilighet med nydelig sjøutsikt. Vannbåren varme inkl. i felleskost. 3 sov | 2 stuer

Velkommen til en stor og meget pen toppleilighet med attraktiv beliggenhet ved vannkanten og flott sjøutsikt.

Leiligheten ligger meget fint til i byggets 4. og 5. etasje, og har en god planløsning med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad.

Stort kjøkken/allrom med nydelig én-stavs parkett fra Solidfloor. Gjennomgående lys fra vinduer i begge ender av rommet og god løsning med spisestue i den ene enden, og dagligstue med nydelig utsikt i den andre enden av rommet.

Vannbåren gulvvarme på begge bad samt via viftekonvektorer i begge stuer. Vannbåren oppvarming og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene (a-konto innbetaling), og sørger for lave strømregninger.

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med installert elbil-lader.

Innv. bod på ca. 4 m<sup>2</sup> og utv. sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	49
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 153 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 153 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 4. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Gang, bad, bod, soverom og kjøkken/spiseplass/stue i åpen løsning.

#### 5. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Gang, bad, 2 soverom og stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8951.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Disponeres av seksjonseierne ihht. seksjoneringsbegjæring.

### Beliggenhet

Herlig, luftig beliggenhet i 4. og 5. etasje like ved vannkanten. God takhøyde og store vindusflater med fransk balkong. Nydelig sjøutsikt fra kjøkkenet og stuen.

Stavanger Øst er en bydel under konstant utvikling hvor man i kort avstand fra leiligheten har tilbud som blant annet flere restauranter, Tou Scene, Fortou, Ostehuset m.fl., og ikke minst festivaler som Spiselig byfest som arrangeres samtidig som Gladmaten går av stabelen i sentrum.

Østre bydel kan by på både fine turstier langs sjøen i retning Godalen samt gangavstand til sentrum.

Dagligvarebutikk og flere restauranter ligger i kort avstand fra leiligheten. Kort avstand til bussholdeplass med hyppige bussruter i retning sentrum og Forus.

Tett på byen, men allikevel tilbaketrukket.

**Adkomst**

Se kartlenke på finn.no.

**Bygningssakkyndig**

Ruben Sørdsdal

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Innhold**

4. etasje: Gang, bad, bod, soverom og kjøkken/spiseplass/stue i åpen løsning.

5. etasje: Gang, bad, 2 soverom og stue.

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med installert elbil-lader.

Sportsbod på ca. 5m<sup>2</sup>.

**Standard**

Velkommen til en stor og meget pen toppleilighet med attraktiv beliggenhet ved vannkanten og flott sjøutsikt.

Leiligheten ligger meget fint til i byggets 4. og 5. etasje, og har en god planløsning med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad.

Man kommer inn i gang i 4. etasje med nydelig énstavs parkett på gulv av typen Solidfloor Earth & Fire i tillegg til skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Leiligheten har totalt 3 soverom, hvorav ett av disse er i 4. etasje og de to andre er i 5. etasje. Mulighet for å lage til et 4. soverom i stuen dersom ønskelig. Soverommet i 4. etasje er belagt med flott én-stavs parkett på gulv.

Baderommet ved inngangspartiet er helfliset med vannbåren gulvvarme. Innredet med vask i seksjon, vegghengt wc, dusjnise samt opplegg for vaskemaskin. Bod/garderoberom i bakkant av baderommet.

Stort kjøkken/allrom med nydelig én-stavs parkett i typen Earth & Fire fra Solidfloor. Gjennomgående lys fra vinduer i begge ender av rommet og god løsning med spisestue i den ene enden, og dagligstue med flott sjøutsikt i den andre enden av rommet.

Med god takhøyde, store vindusflater og mye lys har man her en herlig romfølelse og et svært pent oppholdsrom.

Lekkert kjøkken som står sentrert i rommet og som med granitt benkeplate, planlimt

vask og spotter under skap fremstår som det perfekte midtpunkt. Moderne og stilrent med god gode arbeidsflater og mye skaplass.

Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger i handelen.

Viftekonvektoren som står midt i rommet varmer meget godt og er i sammen med viftekonvektoren i 2. etasje og vannbåren gulvvarme på begge bad inkludert i fellesutgiftene (betales a-konto og avregnes 1 gang årlig).

Opp i 2. etasje har man loftstue med glassrekkverk ned til hovedstuen. Dette gir et gjennomgående lyst og pent rom å oppholde seg.

Baderommet i denne etasjen er helfliset med vannbåren gulvvarme. Innredet med vask i seksjon, vegghengt wc og dusjnise.

2 soverom i 5. etasje, begge rommene er av god størrelse med heldekkende teppe på gulv. Garderobeskap på begge soverom medfølger i handelen.

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med installert elbil-lader.

Sportsbod på ca. 5m<sup>2</sup>.

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:

Trapp Oppsummering: Åpninger mellom trinn er 16 cm. anbefalte tiltak: anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm.

Elektrisk Oppsummering: Det registreres manglende stikkontakt i spisestue, løse ledninger fra 2 stk. lampepunkt i stue taket. anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad 4 etg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad 5 etg. Oppsummering av overflater: Det registreres stedvis riss / sprekker i silikon og flisfuger. anbefalte tiltak overflater: anbefaler å fjerne skadde fuger, å legge nye.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

### **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**

Tv og internett levert av Telenor er inkludert i fellesutgiftene.

**Parkering**

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med installert elbil-lader.

**Forsikringselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

8658662

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren varme via viftekonvektor i begge stuer, samt vannbåren gulvvarme på begge bad.

Kostnad til vannbåren varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene (innbetales a-konto og avregnes en gang årlig). Dette sørger for lave strømreregninger og forutsigbarhet.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 490 000

**Kommunale avgifter**

Kr 20 529

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale

endringer av gebyr/avgift

**Eiendomsskatt**

Kr 6 394

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 830 734

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 7 322 935

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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**

153/13841

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer vannbåren varme og varmtvann (innbetales a-konto og avregnes 1 gang i året), kabel-tv og internett levert av Telenor, bygningsforsikring, innbetaling til vedlikeholdsfond, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar samt diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.



Oppvarming (vannbåren varme/varmtvann) 1.530,-.

Internett 90,-.

Kabel-tv 359,-.

Vedlikeholdsfond 719,48

Felleskostnader 3 227,12

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 926

**Andel fellesformue**

Kr 10 454

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## 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 10 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: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 153/13841

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.08.2016.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.08.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID - KP 2023-2040. Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

PlanID - 2200. Reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9.

PlanID - 1785. Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå.

PlanID - 1785B12. Kulturaksen.

Reguleringsplaner under arbeid.

PlanID - 1785. Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9.

PlanID - 2833. Lervigsveien 14.

## **Adgang til utleie**

Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie. Sameiets styre skal underrettes skriftlig ved utleie.

# 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**

Etter avtale.

### **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**

8 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

212 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

213 600 (Omkostninger totalt)

224 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

226 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 703 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 714 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 716 800 (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 213 600

### **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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Boligopplysninger.

Årsmøte 2024.

Protokoll til årsmøte 2024.

Vedtekter.

Husordensregler.

Reguleringsplan m/ bestemmelser.

Kommuneplankart.

Planrapport.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 5.900,- og markedsføring kr 17.900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 7.900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Svend Tjelta

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

[svend.tjelta@aktiv.no](mailto:svend.tjelta@aktiv.no)

Tlf: 980 17 222

**Ansvarlig megler**

Svend Tjelta

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3

4306 Sandnes

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

24.01.2025



Nydelig leilighet på hele 153m2 BRA med flott sjøutsikt presenteres av Svend Tjelta /Aktiv Eiendomsmegling.





Kjøkken og stue med store vindusflater, en herlig takhøyde og flott én-stavs parkett i typen Earth & Fire levert av Solidfloor.



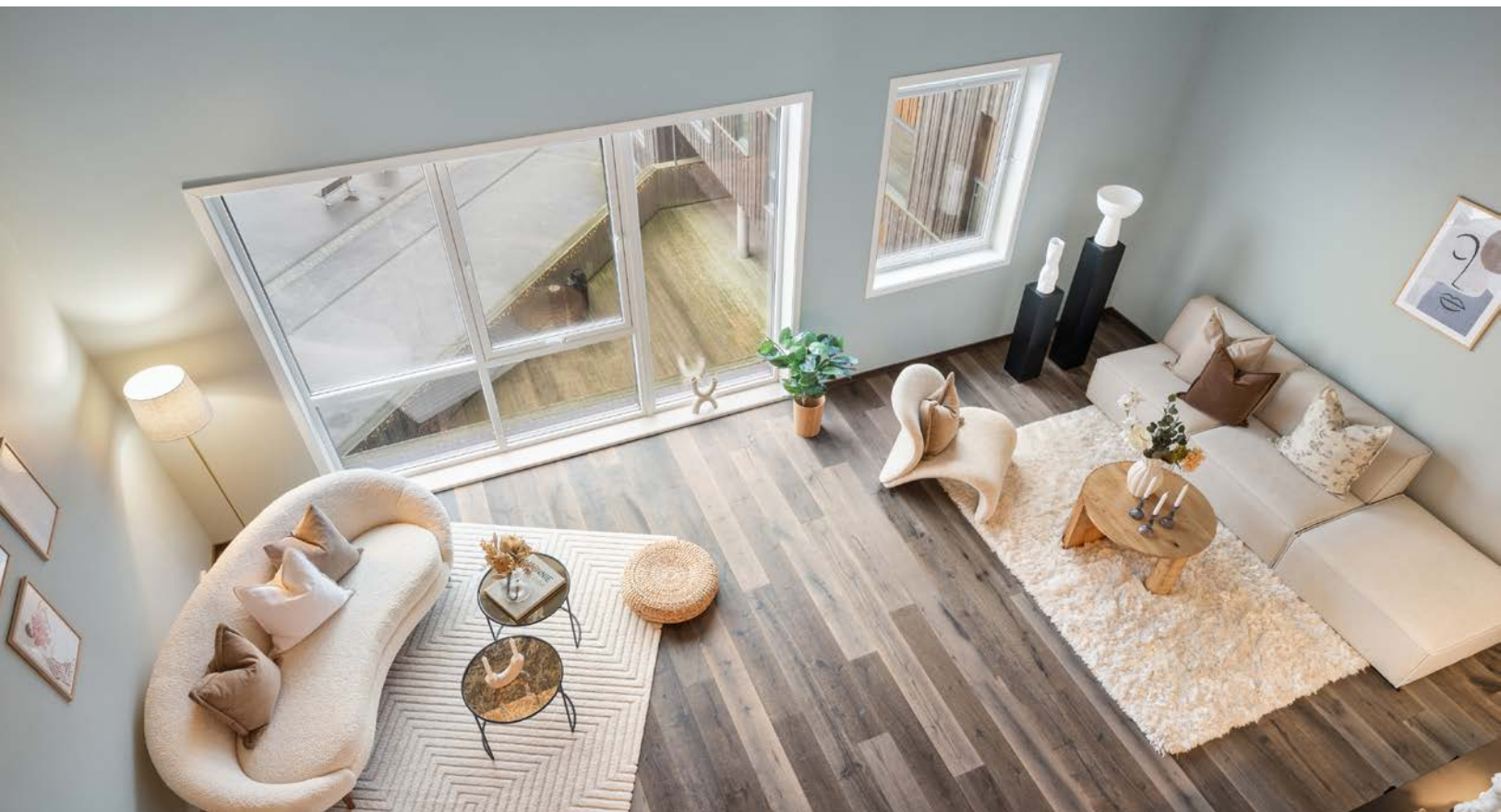
Meget god plass til flere sittegrupper i stuen.

Nydelig, vidstrakt sjøutsikt.





Stuen er meget romslig og har god plass til flere soner. Her har man også mulighet til å lage til et 4. soverom dersom ønskelig.



Sett fra loftstue/mezzanin.

Kjøkken og stue med store vindusflater, en herlig takhøyde og flott én-stavs parkett i typen Earth & Fire levert av Solidfloor.





Moderne og stilrent med god gode arbeidsflater og mye skaplass.



Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger i handelen.



Gjennomgående lys fra vinduer i begge ender av rommet og god løsning med spisestue i den ene enden, og dagligstue i den andre enden av rommet. Fransk balkong her ved spisestuen.



Entré/gang med nydelig énstavs parkett på gulv og skyvedørgarderobe med speilfronter.



Baderommet ved inngangspartiet er helfliset med vannbåren gulvvarme. Bod/garderoberom innenfor badet.



Leiligheten har totalt 3 soverom, hvorav ett av disse er i 4. etasje og de to andre er i 5. etasje. Soverommet i 4. etasje er belagt med flott én-stavs parkett på gulv.



Opp i 2. etasje har man loftstue med glassrekkverk ned til hovedstuen. Dette gir et gjennomgående lyst og pent rom å oppholde seg.





Baderom i 5. etasje. Helfliset med vannbåren gulvvarme. Røropplegg og sluk ligger klart slik at man kan installere badekar.



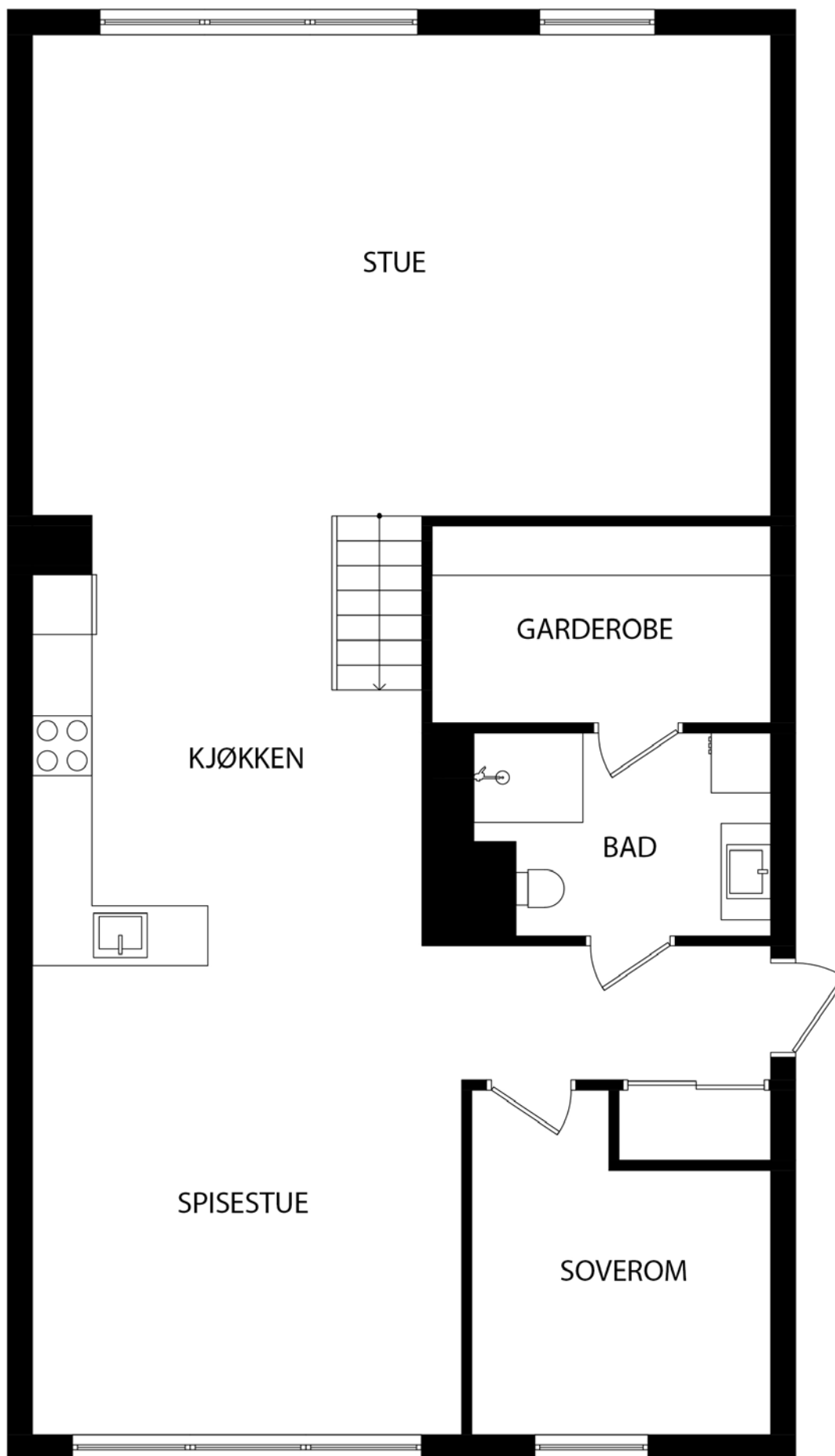
Innredet med vask i seksjon, veggengt wc og dusjnise.

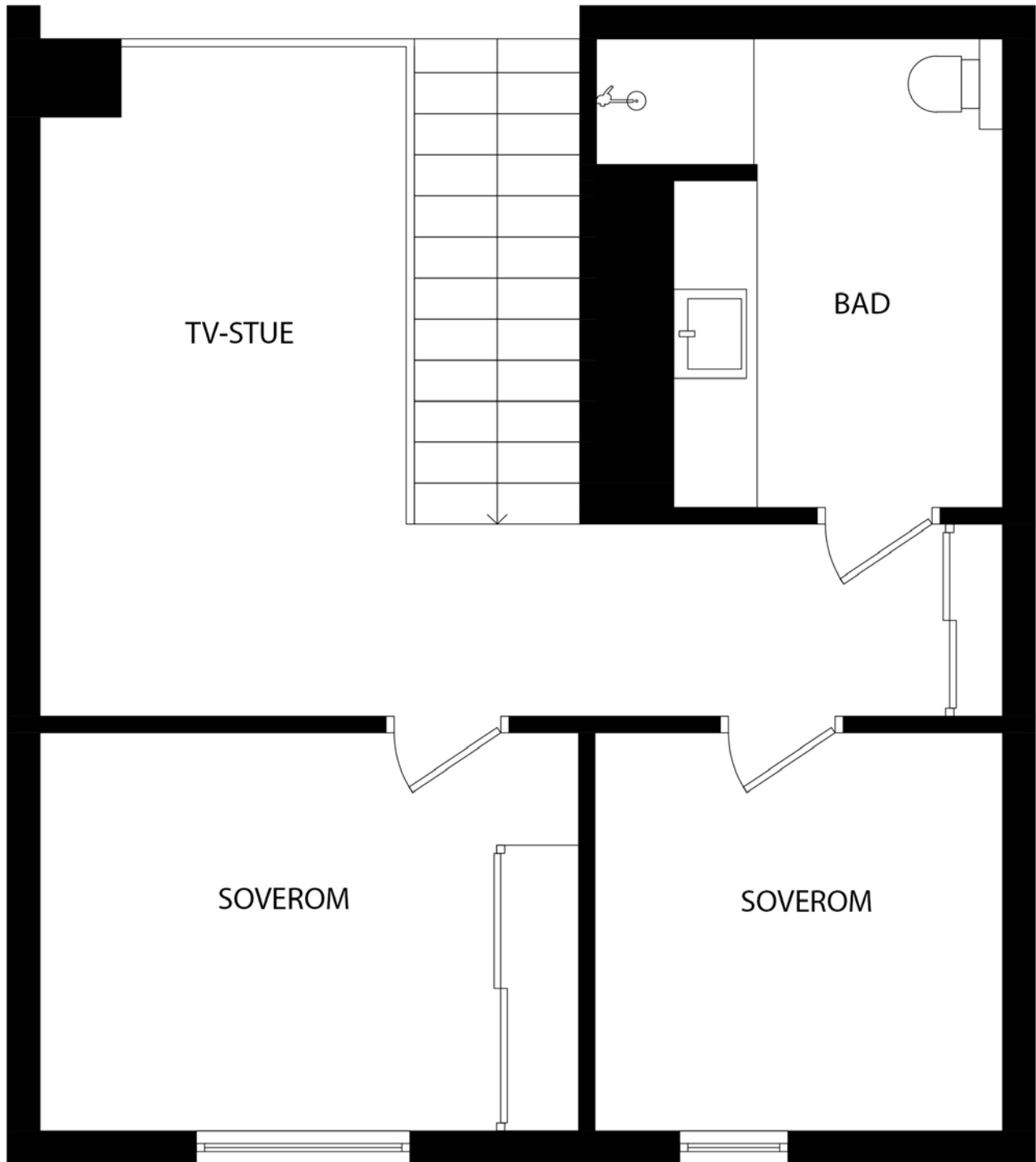


Soverom 2 av totalt 3 i 5. etasje med heldekkende teppe og skyvedørgarderobe.



Soverom 3 av 3 med heldekkende teppe og åpen garderobe.







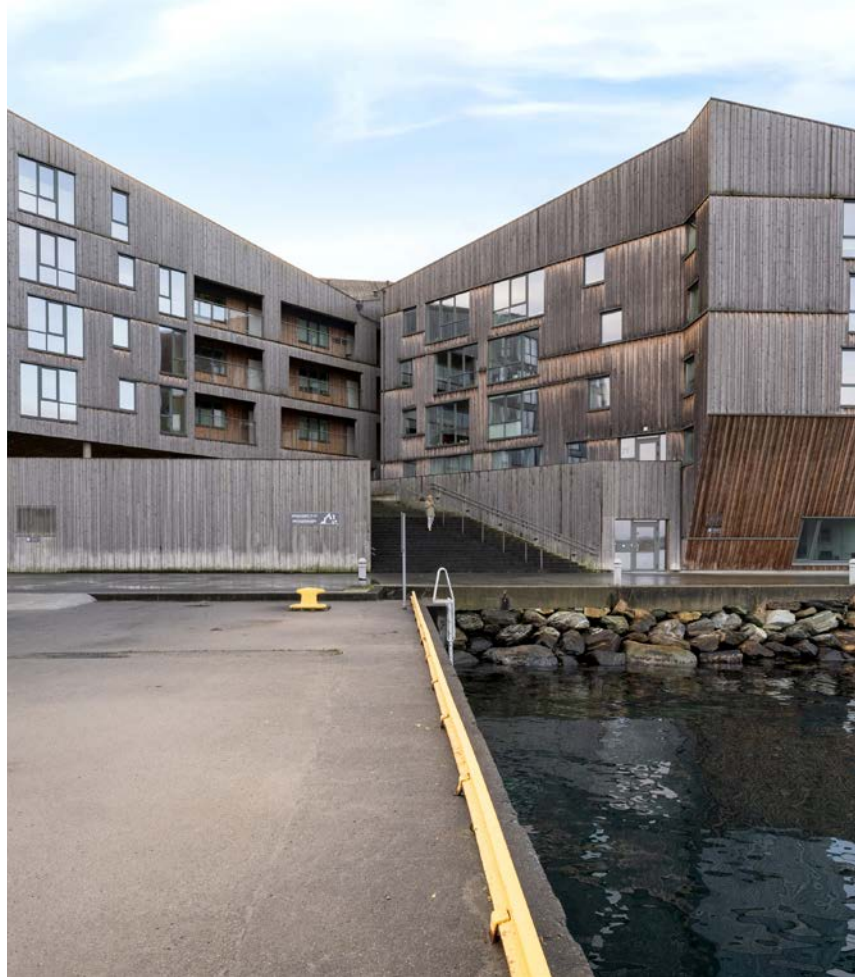
Leiligheten ligger meget fint til i et attraktivt område på Stavanger Øst. Meget pene fellesområder både for store og små.



Meget pene fellesområder både for store og små.

Nydelig beliggende med sjøen som nærmeste nabo, og allikevel bare en kort tur unna sentrum.

Nydelig beliggende med sjøen som nærmeste nabo. Her har man badeplass med stupebrett og plen til soling.



# Vedlegg



# Siriskjeret 25

## 4014 STAVANGER

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 153 m<sup>2</sup>

BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

17

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26284>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

#### Trapp

##### Oppsummering

Åpninger mellom trinn er 16 cm.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm.

---

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det registreres manglende stikkontakt i spisestue, løse ledninger fra 2 stk. lampepunkt i stue taket.

##### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

#### Våtrom: Bad 4 etg.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

---

#### Våtrom: Bad 5 etg.

##### Oppsummering av overflater

Det registreres stedvis riss / sprekker i silikon og flisfuger.

##### Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fjerne skadde fuger, å legge nye.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.1.2025

Rapportdato  
21.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Egil Refsnes

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Nøkkel hentet hos Aktiv Eiendomsmegling.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal      Telefon: 48422402  
Firma: Takst Rogaland AS      Epost: post@takst-rogaland.no  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Siriskjeret 25, 4014 Stavanger

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	54	Bruksnr:	1060	Festenr:
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0402	
Byggeår:	2012 - I følge Stavanger kommune					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger sentralt i et etablert boligområde i Stavanger.

Swedoor ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer med 3-lags glass og schuco balkong skyvedør med 3-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, tepper og flis på bad.  
Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.  
Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater og akustikkplater.  
Listefrie overganger mellom vegg / tak  
Swedoor hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Sanipex rør i rør system, sprinkler og balansert ventilasjon.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på bad 4 og 5 etg. - Viftekonvektor stue 4 og 5 etg.

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass m/ zaptec elbillader og sportsbod på 5 kvm.

#### Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, glipper mellom parkettbord, manglende pyntedeksel rundt sprinklerhoder på bad 4 etg. løst dørhåndtak bad 5 etg. og dørblad på soverom 5 etg. mot Sør er ikke montert.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed 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: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	94	94	0	0	0
5. etasje	59	59	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>153</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	94	90	4	Gang, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	Bod.
5. etasje	59	59	0	Stue, gang, bad og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>153</b>	<b>149</b>	<b>4</b>		

### Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten fast parkeringsplass m/ zaptec elbillader og sportsbod på 5 kvm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørvest vendt fransk balkong på 0 kvm. åpnes med skyvedør fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Swedoor ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer med 3-lags glass og schuco balkong skyvedør 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?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres løs pakning og knirk i ytterdør. Anbefaler å feste pakning og smøre døren.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
HTH kjøkken m/ hvite slette høyglans fronter, stein benkeplate, planlimt vaskekum, 1 greps blandebatteri, plater mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt, Miele integrerte hvitevarer som: planlimt koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	
Feste til kjøleskapsfront er ikke festet, anbefaler å montere nye fester i kjøleskap og skapfront.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 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 ferdigattest / 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



## 6.6 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen rett tretrapp m/ glassrekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Åpninger mellom trinn er 16 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Sanipex 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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 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 utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres manglende stikkontakt i spisestue, løse ledninger fra 2 stk. lampepunkt i stue taket.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Vannbåren gulvvarme på bad 4 og 5 etg. Viftekonvektor stue 4 og 5 etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Ukjent type.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke dokumentert service av anlegget.	
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
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.	

## 6.13 Våtrom: Bad 4 etg.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis riss / sprekker i silikon og flisfuger.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Anbefaler å fjerne skadde fuger, å legge nye.	

## 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, innfellbare dusjvegg og opplegg for badekar.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

#### Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1405250002	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jan Egil Refsnes	
<b>Gateadresse</b>	
Siriskjeret 25	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STAVANGER	4014
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1405250002

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JER

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 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)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405250002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Egil Refsnes	6848093d6010185529fc40 eb01a7b4eabad3050f	09.01.2025 10:04:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avd. Sandnes v/Svend Tjelta  
Jernbanegata 5, 4340 BRYNE  
E-post: svend.tjelta@aktiv.no

Deres ref.: 1405250002 . Vår ref.: 1704-1-010

Dato: 09.01.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vannkanten Stavanger  
Organisasjonsnr: 913884299  
Seksjonseier: Refsnes, Jan Egil  
Medeier: Sinigaglia, Simonetta  
Leilighetsnummer: 010  
Adresse: Siriskjeret 25, 4014 STAVANGER  
Seksjonsnummer: 10  
Gnr. 54  
Bnr. 1060

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING(46000)- polisenummer 8658662.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styret har vedtatt at felleskostnadene økes med 7% fra 01.01.25. Gjelder både boligseksjonene og næringsseksjonene.
- Innbetaling til vedlikeholdsfondet er fastsatt til kr 56,43 pr m<sup>2</sup> for bolig og kr 28,22 pr m<sup>2</sup> for næring fra 01.01.25.
- Parkering: I lukket anlegg.
- Kabel-TV og internett: Sameiet har kollektiv avtale med Telenor, faktureres via felleskostnadene.
- Styret har vedtatt at a-kontoinnbetaling til vann/energi skal være minimum kr 10 pr m<sup>2</sup>. Forbruket avregnes en gang pr år mot felleskostnadene.
- Avregning vann/energi ved eierskifte: Overtakelsesprotokoll med målerverdier sendes til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir avregningen først foretatt ved kommende årsskifte.
- Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.
- Fellesrom: Fellesrom til leie, kontakt styret for info/pris.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 925,60,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 530,00	
Internett	90,00	
Vedlikeholdsfond	719,48	
Kabel-tv	359,00	
Felleskostnader	3 227,12	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	400,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 454,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: [lene.lidsheim@obos.no](mailto:lene.lidsheim@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Netland, e-post:

[vannkanten@styrerrommet.no](mailto:vannkanten@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [vannkanten@styrerrommet.no](mailto:vannkanten@styrerrommet.no)

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Kraftværk AS  
Lervigsveien 25  
4014 STAVANGER

Dato: 22.08.2016  
Saksnummer: 16/00961-9  
Deres ref.: Liv Agathe Backer

## Ferdigattest - gnr/bnr 54/1060 - Nybygg 130 leiligheter i 9 blokker m/næringslokaler og parkeringsanlegg

Byggestedsadresse  
Ansvarlig søker  
Tiltakshaver

KRAFTVÆRK AS/ Liv Agathe Backer  
Siriskjær Utbygging AS/ Sigve Hebnes

Vi viser til din søknad om ferdigattest for næringslokale i bygg 8, mottatt 15.08.2016.

### Kommunens vedtak

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

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

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

### Du kan klage på vedtaket

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

### Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på [postmottak.kbu@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no).

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss  
leder tilsyn

Anna G. S. Berthelsen  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

---

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrresgate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90  
[postmottak.kbu@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no)  
[www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)  
Org.nr: 964965226



## INFORMASJON OM KLAGERETT

<b>Hvem kan klage?</b>	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på <a href="mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no">postmottak.kbu@stavanger.kommune.no</a> eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger.  Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
<b>Klagefrist</b>	<b>Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.</b>
<b>Du har rett til å få en begrunnelse</b>	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
<b>Hva skal være med i klagen?</b>	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
<b>Du kan be om utsetting av vedtaket</b>	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
<b>Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning</b>	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget ( <a href="mailto:innsyn@stavanger.kommune.no">innsyn@stavanger.kommune.no</a> ) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
<b>Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken</b>	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
<b>Henvisninger</b>	<a href="#">Plan- og bygningsloven</a> §§ 1-9 og 21-8 <a href="#">Forvaltningsloven</a> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



# 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 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,.

---

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@styreverrommet.no](mailto:vannkanten@styreverrommet.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 umerkete 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 atriet.

**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 budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter el-bil enn budsjettet.

### 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 967 797</b>	<b>3 672 826</b>	<b>4 034 000</b>	<b>4 504 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 073 921</b>	<b>-3 734 122</b>	<b>-4 019 662</b>	<b>-4 585 929</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-106 124</b>	<b>-61 296</b>	<b>14 338</b>	<b>-81 929</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	34 600	9 322	0	0
Finanskostnader		0	-900	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>34 600</b>	<b>8 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-71 524</b>	<b>-52 874</b>	<b>14 338</b>	<b>-81 929</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-71 524	-52 874		



## Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023

### SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

	NÆ1704	BO1704	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	140 628	3 663 828	3 804 456
LADEPUNKT	0	135 146	135 146
ANDRE INNEKTER	168	28 027	28 195
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>140 796</b>	<b>3 827 001</b>	<b>3 967 797</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-184 047</b>	<b>-3 889 874</b>	<b>-4 073 921</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-43 251</b>	<b>-62 873</b>	<b>-106 124</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	2 944	31 656	34 600
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>2 944</b>	<b>31 656</b>	<b>34 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-40 307</b>	<b>-31 217</b>	<b>-71 524</b>

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	229 695	246 850
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>229 695</b>	<b>246 850</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 771 837</b>	<b>1 645 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 001 532</b>	<b>1 892 093</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 180 912	1 252 436
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 180 912</b>	<b>1 252 436</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		159 369	124 607
Leverandørgjeld		561 530	515 051
Energiavregning	13	1 099 721	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 820 621</b>	<b>639 658</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 001 532</b>	<b>1 892 093</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 13.03.2024  
 Styret i Sameiet Vannkanten Stavanger



Terje Netland /s/

Sigrun Aasen /s/

Guro Waksvik /s/

Arne Bernt Dahle /s/

Nils Henrik Stokke /s/



**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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 804 456</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 509
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 509</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-169 043</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 131 637</b>

**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

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-782 776</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		4 277
Renter av sparekonto i OBOS-banken		28 495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 828
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>		<b>34 600</b>

**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
<b>VARMEMÅLERE</b>		
Tilgang 2022	258 000	
Avskrevet tidligere	-23 650	
Avskrevet i år	-25 800	
		208 550
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>229 695</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-35 645</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 13**

**ENERGIAVREGNING**

**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger, desember (a konto)		-127 609
<b>SUM INTEKTER</b>		<b>-127 609</b>

**KOSTNADER**

Gass, desember		32 011
Strøm, desember		68 234
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>100 245</b>

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

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-1 099 721</b>
----------------------------	-------------------



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

- oppfyller 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 avviklet.

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

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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 skadeomfanget 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 fyldigere 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 rettsak. En utvendig sjekk av vinduer er omfattende og kostnadskrevenende. 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 forslåtte 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 optelling 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 Djønne 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 Djonne /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



# 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 betjene.

## 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, så lenge 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 yttervegger 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.

Innoforsikring 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.

Unnlattelse 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 reseksjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved reseksjonering 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 reseksjonering 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. Bli 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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

# 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 sameielloven 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 garasjeanlegg.

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, 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.

#### **§ 5 Antenner**

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

#### **§ 6 Søppel**

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

#### **§ 7 Fellesarealer**

Fellesarealene 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 garasjeanlegg.

#### **§ 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.



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Siriskjeret 25, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1060/0/10

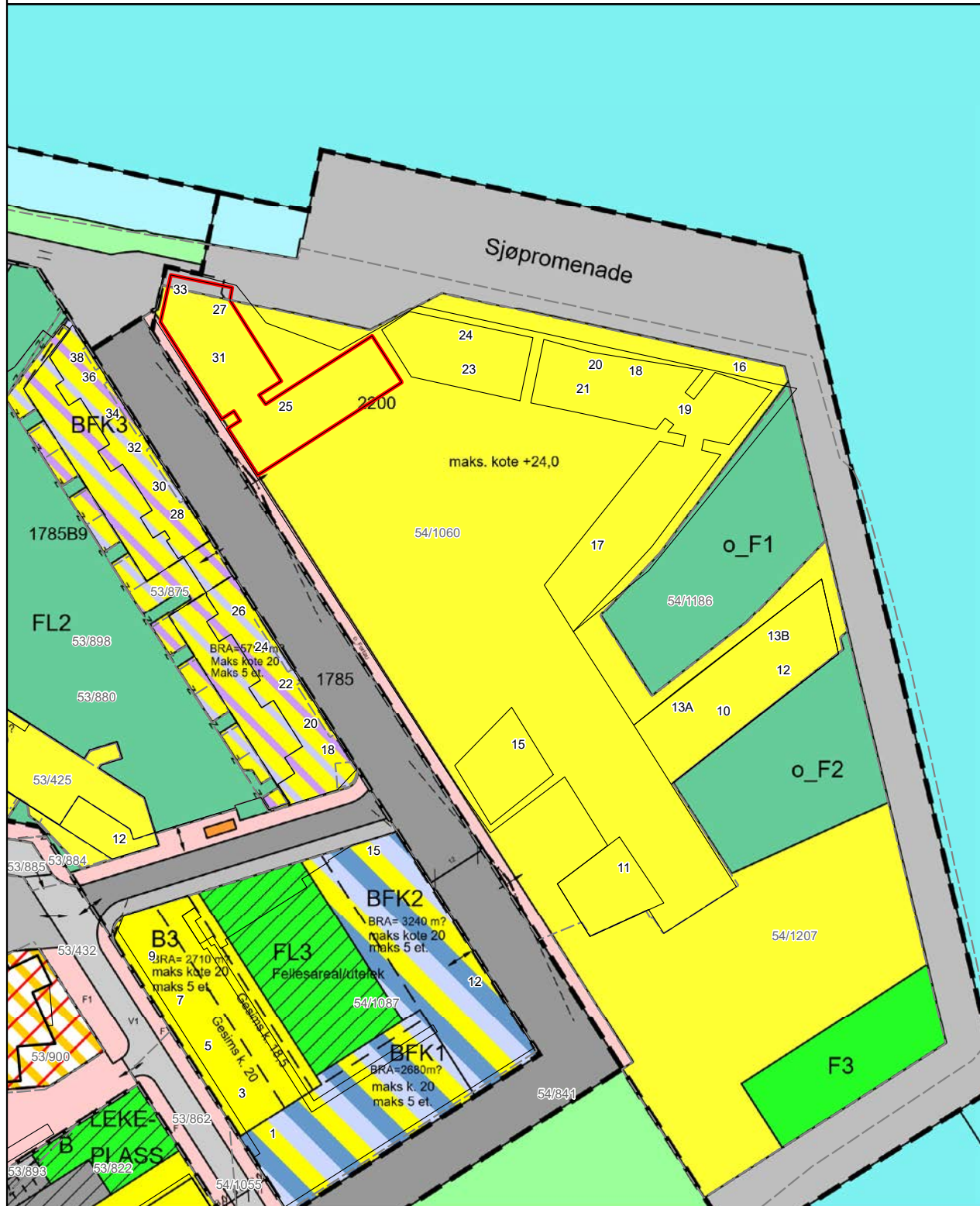
Dato: 2025-01-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2200

Ikrafttredelsesdato: 11.6.2007

Stavanger  
kommune



# **REGULERINGSBESTEMMELSER**

## **PLAN 1785 - OMRÅDET BREIVIG, LERVIG, SPILDERHAUGVIGÅ.**

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.04.02 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1  
Korrigert § 12.5 iht. byplansjefens vedtak av 27.02.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14.  
§9.1 og § 2.7 tilføyd i henhold til byplansjefens vedtak av 04.05.2016 i medhold av pbl § 12-14.

### **§ 1 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for en miljøbevisst utbygging av en sammensatt bymessig bebyggelse for området Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå i et mangfold av funksjoner med hovedvekt på bolig, kontor- og forretningsformål samt lokalsenter.

Det skal åpnes for kulturelle og maritime funksjoner, hotell, bevertning og liknende mindre produksjonsrettede virksomheter som ikke kommer i konflikt med hovedformålene, samt nødvendige offentlige funksjoner. Planen skal også sikre friområder, sjøpromenade og trafikkarealer.

### **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 2.1 Bruk**

Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. i urimelig grad mht. f.eks. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

#### **§ 2.2 Kulturell og maritim sone**

Ved plassering av funksjoner og opparbeidelse skal det søkes å bygge opp under følgende soner: Lervig og kvartalene rundt denne : Maritim sone med f.eks. marina, båtbutikk, Kvitsøygata og kvartaler langs denne, særlig BK7 : Kulturakse med f.eks. muséer, gallerier, ateliér, konsertlokaler.

#### **§ 2.3 Utforming og opparbeidelse**

Alle uteområder og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming. Ulike elementer, material- og fargebruk o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende både internt i de enkelte områder og i tilstøtende områder.

#### **§ 2.4 Avkjørsler til Ryfylkegata og Haugesundsgata**

Utover det som er vist på plankartet tillates ikke etablert avkjørsler til Ryfylkegt. eller Haugesundsgt. Eksisterende avkjørsler av/på Haugesundsgt. fra BK13 tillates opprettholdt inntil det vedtas bebyggelsesplan for dette området.

#### **§ 2.5 Frisiktsoner**

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

## § 2.6 Grunnforhold

Masser som i henhold til undersøkelser og analyser omtalt i § 3.1 e.a. viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

## § 2.7 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

## § 3 PLANKRAV

### § 3.1 Bebyggelsesplan

Før det gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde (BK1-BK24, B5 og LOK1-LOK3) skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i mål 1:500 for hele byggeområdet.

Forslag til bebyggelsesplan skal ved utleggelse til offentlig ettersyn også legges fram for fylkeskommunens regionalplanseksjon som bestemt i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2.

#### § 3.1.1 Avgrensning

Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområde omfatte:

- Sjøpromenaden med eventuelle endringer/utvidelser, der dette er aktuelt (BK1, BK2, BK9, BK11, BK14, BK15, BK18, BK19 og BK22)
- Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet ihht. § 12 dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forutsettes endringer i slike planer). Hvis det er hensiktsmessig kan slike arealer ev. inngå i egen bebyggelsesplan.

#### § 3.1.2 Program

Før det fremmes forslag til bebyggelsesplan skal det utarbeides et program for planlagte tiltak både i den aktuelle bebyggelsesplanen og andre planer samt eksisterende forhold ellers med følgende innhold:

- Formål med planarbeidet, viktige premisser og føringer
- Den totale sammensetningen av bygningsmassen i området, både i forhold til boligsammensetning og typer næringsarealer og fordelingen mellom disse
- Tilgjengelighet for gang/sykel-, bil- og kollektivtrafikk
- Uteopphold inkl. lekeplasser og andre friarealer, samt variasjon i og utvidelser av sjøpromenaden eller anleggelse av friarealer knyttet til denne (se § 9.2)
- Behovet for skoler, barnehager o.a. for boligmassen i området som helhet
- Evt. miljøforurensning i grunnen
- Vindforhold
- Støyforhold
- Endrede vanngjennomstrømningsforhold som følge av planlagt utfylling i sjø, særlig i Lervig

Programmet med vurderinger skal følge forslag til bebyggelsesplan.

#### § 3.1.3 Innhold

Bebyggelsesplaner skal redegjøre for følgende:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer. Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagt bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder

- Avkjørsler, atkomstforhold, og internveier
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Siktlinjer
- Fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.
- Eventuelle krav om fjerning av eksisterende bygninger, avkjørsler e.a.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelser som måtte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skiltplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2, § 3.3 og § 3.4)

#### **§ 3.1.4**

Der det er vist en intern vei langs grensen mellom to planområder (se § 4.7) skal denne i utgangspunktet vises i den første bebyggelsesplanen som fremmes for noen av disse områdene. Hvis forbindelsen ikke vises i den første planen må det foreligge forpliktende avtaler som sikrer at forbindelsen blir sikret i det andre planområdet for de strekk der dette er nødvendig.

#### **§ 3.2 Opparbeidelsesplan**

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for aktuelle uteområder (spesifiseres i bebyggelsesplanen). Det kan også kreves opparbeidelsesplan ifm. tiltak som ikke krever rammetillatelse. Planen skal godkjennes av byplansjefen, parksjefen og teknisk drift der det er aktuelt.

Planen skal redegjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplantning, belegg, belysning, støyvoller, lekeapparater og evt. annet utstyr, forstøtningsmurer o.l.

#### **§ 3.3 Skiltplan**

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent skiltplan for et så stort område som har blitt spesifisert i bebyggelsesplanen for det aktuelle uteområdet. Skiltplanen skal godkjennes av transportplanavdelingen.

#### **§ 3.4 Gatebruksplan**

Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, bredder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

### **§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE**

#### **§ 4.1 Bruk**

Ny forretningsvirksomhet skal som hovedregel lokaliseres i lokalsenteret. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates utenfor lokalsenteret, når dette framgår av bebyggelsesplan for delområdene.

Fjernvarmeanlegg kan bygges i alle områder hvor det ikke kommer i konflikt med andre interesser.

#### **§ 4.2 Krav til byggesøknad**

Byggesøknad skal skje på kart i mål min. 1:200 som viser opparbeidelse av hele tomte med atkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning o.a. Dette kan evt. kombineres med opparbeidelsesplan ihht. § 3.2.

Søknad skal redegjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 15 m. Søknad skal redegjøre for støv og støybelastninger og eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak. Fysiske støytiltak skal i hovedsak være fasadetiltak.

#### **§ 4.3 Gesimshøyde**

Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden når særlige grunner taler for det.

#### **§ 4.4 Bruksareal**

Ved beregning av bruksareal (bl.a. for utregning av %TU) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:

- Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med.
- Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
- Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.

Andre forholdstill bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

#### **§ 4.5 Ubebygde deler av tomten**

Arealene skal opparbeides etter plan ihht. §§ 3.2 og 3.4 med mest mulig grønne arealer og minst mulig tette flater.

#### **§ 4.6 Byggegrense**

Der ikke annet er vist på plankartet gjelder områdegrense som byggegrense.

#### **§ 4.7 Lekeplasser**

Evt. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Ellers kan kravet til lekeplasser også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen.

#### **§ 4.8 Interne veier**

Interne veier på plankartet viser offentlige forbindelser som skal sikres i bebyggelsesplan, men ikke behøver plasseres nøyaktig der de er vist. Forbindelsene kan være både kjøreveier og gang- og sykkelveier. Plassering og trafikkformål må vurderes i forhold til den planlagte bebyggelsen og etablerte og planlagte omgivelser.

#### **§ 4.9 Av- og pålessing mv.**

Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningens øvrige fasader. Varemottak må ikke legges inn mot boligområder.

#### **§ 4.10 Parkering**

Det skal etableres maks. 1 plass pr. bolig pluss 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> annet bruksareal. Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkering skal fortrinnsvis skje under terreng og bebyggelse. Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg, eller nær inngangsparti.

#### **§ 4.11 Miljøtiltak**

Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

#### **§ 4.12 Utforming av bebyggelse mot ”Spesialområde - bevaring”**

Bebyggelse som grenser opp mot spesialområder for bevaring skal i størrelse, utforming og materialbruk harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen.

#### **§ 4.13 Spesielle bestemmelser for LOK2, LOK3, BK12 og BK13**

Eventuell bebyggelse over kote 30 skal ha hovedakser i nordøst-sydvest retning som sikrer siktlinjer fra Storhaugplataet mot sjøen. Siktlinjer må dokumenteres ifm. bebyggelsesplan, og ha en bredde på min. 18 m.

### **§ 5 OMRÅDE FOR BOLIG (B1, B2, B3 OG B4)**

#### **§ 5.1 Byggehøyder**

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet. Det kan godkjennes 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området eller dets omgivelser.

#### **§ 5.2 Eksisterende bebyggelse**

Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitektur, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Evt. på- eller tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

#### **§ 5.3 Vegetasjon**

Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart og vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse.

#### **§ 5.4 Ny bebyggelse/tiltak**

Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Ved nybygg skal krav til parkering oppfylles på egen grunn. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m<sup>2</sup>. Nye anlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge. Terrasser skal anlegges på bakkenivå. Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Nye takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

### **§ 6 OMRÅDE FOR BOLIG OG KONTOR (BK1 - BK24)**

#### **§ 6.1 Bruk**

Området kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan også tillates næringsvirksomhet som hotell, bevertning og lignende som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Det kan videre tillates virksomheter som bygger opp under planens formål om soner med ulik karakter (se § 2.2). Det kan også bygges skole, barnehage, sykehjem og andre anlegg av særlig offentlig betydning som idrettsanlegg eller forsamlingshus.

## § 6.2 Tomteutnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse for et område beregnes ut fra de formål det benyttes til ihht. følgende tabell:

tillatt maksimum %TU	maksimum % av BRA som kan benyttes til Bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til Kontor
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Ved bruk av området til andre formål enn bolig og/eller kontor (se § 6.1) må det foretas en nærmere vurdering av hvor i tabellen bebyggelsen passer inn, men annet formål skal i utgangspunktet betraktes som kontorareal. Tomteutnyttelser skal alltid beregnes for hele delområder.

## § 6.3 Spesielle bestemmelser for BK1, BK18 og BK19

Når mer enn 50% av bebygd areal har bebyggelse som går over kote 43 tillates en tomteutnyttelse på maksimalt %TU=260%. Ellers gjelder tomteutnyttelsen angitt i § 6.2. Fordeling mellom bolig og andre formål avklares i forbindelse med program og bebyggelsesplan.

## § 7 OMRÅDE FOR LOKASENTER (LOK1, LOK2 OG LOK3)

Området kan brukes til servicertett næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor, mindre håndverksbedrifter o.l.), offentlig og privat service, forsamlingslokaler og/eller andre servicetilbud med tilhørende anlegg.

Lokalsenteret skal ha plasskrevende varer som hovedprofil. Annen handel (detaljhandel) skal samlet ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> brutto.

1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet.

Inntil 25% av BRA kan benyttes til boliger. I LOK3 tillates ikke boliger mot Haugesundsgata eller Rennesøygata.

## § 8 ALMENNYTTIG FORMÅL

Området kan benyttes til allmennyttige formål som forsamlingslokale, klubbhus, barnehage, museum, galleri, eldresenter e.a.

## **§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **§ 9.1 Trafikkområder på land**

Områdene skal opparbeides etter plan ihht. § 3.4 eller § 3.2. Det skal søkes å få inn størst mulig innslag av grønne arealer i form av rabatter, trær o.l.

Avaldsnesgata skal opparbeides som gangsone, Haugesundsgata som bilsone og Ryfylkegata som kollektiv- og gang/sykkel-sone.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrase for brannbil.

#### **Materialbruk**

Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongheller på fortau, granitt- kantstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

#### **Sykkelfelt**

Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkelsymbol i hvitt påtrykk.

#### **Trær**

Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen treplantingsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og veisjef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

#### **Torg**

Torg kan opparbeides med fast belegg og nødvendige anlegg som vannuttak, avfallsbeholdere etc.

Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammen med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeidning med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

### **§ 9.2 Sjøpromenade**

Arealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen og skal alltid ha en bredde på min. 8 m langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø. Promenadens avslutning mot sjøen skal som hovedregel være vertikal og ikke en skrånende fylling. Vist trasé for promenaden kan endres i bebyggelsesplan for tilstøtende område, også i forhold til formåls grense mot havneområde. Promenaden kan utvides i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser. Se forøvrig § 3.1.2.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.

Der promenaden er vist med en bredde på 22 m nord for BK9 kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.1. eller er til hinder for allmen ferdsel gjennom området.

### **§ 9.3 Småbåtanlegg på land (TSL)**

Området kan brukes til opplag av båter, slipp, båtøpptrekk, reparasjon, kjøreatkomst o.l. Bygninger som er nødvendig for driften av anlegget kan tillates ihht. godkjent bebyggelsesplan.



#### **§ 9.4 Havneområder i sjø (TH1 og TH2)**

I områdene kan det plasseres flytebrygger og andre installasjoner/konstruksjoner som bidrar til å øke området bruk og kvaliteter. Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrænse for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker området funksjonelle og estetiske kvalitet.

Over TH2 kan det tillates gangbro mellom BK9/11 og BK14 så lenge denne ikke er til hinder for eventuell virksomhet i tilknytning til TH2.

### **§ 10 FRIOMRÅDER**

#### **§ 10.1 Friområder på land**

Områdene skal benyttes til opphold, rekreasjon og lek og opparbeides etter plan ihht. § 3.2. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Det må også redegjøres for nødvendig atkomst til ev. nye eller eksisterende tekniske anlegg.

Der reguleringsplanen viser gangveier skal evt. bebyggelses- eller opparbeidelsesplan vise endelig plassering av traséer som ivaretar viste forbindelser.

#### **§ 10.2 Småbåtanlegg i sjø (TSS)**

Bruk og utforming må sees i sammenheng med småbåtanlegg på land (§ 9.3). Brygger (flytende og faste) og andre fortøyningsinnretninger som er nødvendige for driften av anlegget kan tillates.

## § 11 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer. For Ryfylkegata 30 gjelder bestemmelsene for fasade mot Kvitsøygata.

Innenfor BK7 gjelder bestemmelsene for bygninger vist på plankartet som bygg som skal bevares, fyrhusets pipe inkludert. Det samme gjelder også den viste fasaden mot Lervigsveien.

### § 11.1 Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal i tillegg til det som er nevnt i § 3.1.3 inneholde bestemmelser om følgende:

- Bygningsutforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse
- Eventuelle endringer av bevaringsverdig bebyggelse

### § 11.2 Spesielle bestemmelser for BK7

Ved riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

Bygninger som ikke er vist som bygg som skal bevares kan tillates erstattet av nybygg innenfor viste byggegrenser etter nærmere vurdering av byantikvaren. Evt. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området. De kan ha en gesimshøyde på maks. kote 20 og en mønehøyde på maks. kote 24.

## § 12 REKKEFØLGE AV TILTAK

### § 12.1 Torg/gågate

Sjøpromenade skal tilknyttes offentlig vei og være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

### § 12.2 Felles lek

Fellesareal for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

### § 12.3 Ubebygde arealer i byggeområdene

Ubebygde deler av aktuelle tomter skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

### § 12.4 Haugesundsgata og Ryfylkegata

Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av byggeområdene BK1-BK24, B5 eller LOK1-LOK3.

### § 12.5 Trafikk- og friområder

Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av et byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Dette omfatter også tilliggende kryssområder. Sjøpromenaden kommer i tillegg (se § 12.1). Tabellen viser også hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Byggeområde:	B5	Allmennyttige	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BK6	BK7	BK8	BK9	BK10	BK11	BK12	BK13	BK14	BK15	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	BK24	LOK 1	LOK 2 vest	LOK 2 øst	LOK 3 vest	LOK 3 øst	
Johannesgt og Kvitsøygt. langs BK12														X																		
Avaldsnesgt langs LOK1			X																								X					
Avaldsnesgt langs Torg, F2 og BK4			X																													
Lervigsveien langs BK1			X																													
Lervigsveien langs BK3			X		X																											
Lervigsveien langs BK7								X	X																							
Lervigsveien langs BK8 (inkludert torg/gågate-areal)										X																						
Rennesøygt mellom BK12 og BK13												X	X																			
Rennesøygt langs LOK2										X																	X	X	X	X	X	
Rennesøygt langs B6										X																						
Kvitsøygt langs LOK2								X																			X	X	X			
Kvitsøygt langs BK6								X																								
Kvitsøygt. langs BK2 og BK3			X	X				X																								
Trafikkområde mellom F1 og F8 fram til BK9			X	X		X		X		X	X																					
Trafikkområde mellom BK9 og BK5						X				X																						
Trafikkområde mellom BK9 og BK10						X				X	X																					
Trafikkområde mellom BK10 og BK11					X					X	X	X																				
Trafikkområde mellom BK8 og BK11						X			X	X	X	X																				
Haugesundsgt langs LOK1																											X					
Haugesundsgt langs BK12														X														X				
Haugesundsgt langs BK13														X															X			
Haugesundsgt. langs F3.														X	X												X	X	X	X		
Haugesundsgt. langs B5	X																															
Ryfylkegt langs LOK1																											X					
Ryfylkegt langs LOK2																												X				
Ryfylkegt langs LOK 3																															X	
Trafikkområde mellom BK16 og BK21															X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
Trafikkområde mellom BK16 og BK17															X	X	X	X	X													
Trafikkområde langs BK15															X	X		X	X													
Trafikkområde langs BK 14															X			X	X													
Trafikkområde langs BK18																		X	X													
Trafikkområde langs BK19																						X	X									
Trafikkområde mellom BK20 og BK22/F6																					X	X		X								
Trafikkområde mellom BK20 og BK21																					X	X	X	X								
Trafikkområde langs sydsiden av F6																			X	X	X	X	X	X	X	X	X					
Søilandsgt. langs BK23																									X	X						
G1 i plan 2218										X		X	X	X	X	X	X	X										X	X	X	X	
F1 og F8				X	X		X	X		X	X																					
F2 og Torg(friområde)		X				X		X																			X					
F3													X	X														X	X	X	X	
F4									X			X			X	X	X															
F5 og tilstøtende friområde I plan 2218	X												X	X																		
F6														X	X				X	X	X	X	X	X	X							
F7																										X						
F9			X																													

Skillet mellom østre og vestre del av LOK2 og LOK3 følger vist byggegrense midt i disse feltene.

### **§ 13 FAREOMRÅDER**

Retningslinjer gitt i oppbevaringstillatelser fra Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern skal følges. Det tillates ikke etablert annen virksomhet i områdene som vil kunne utløse behov for en faresone.

#### **§ 13.1 Fareområde ved Dreyersholmane**

Ved Dreyersholmane gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresonen utgår når denne virksomheten opphører/flyttes.

Det tillates ikke at småbåthavnen i Breivig påføres bruksrestriksjoner utover de bestemmelser som tidligere er gjort gjeldende i anledning eksisterende anlegg.

#### **§ 13.2 Fareområde i BK21**

Faresonen utgår når tanken ikke lenger er i bruk.

# Kommuneplan

Adresse: Siriskjeret 25, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1060/0/10

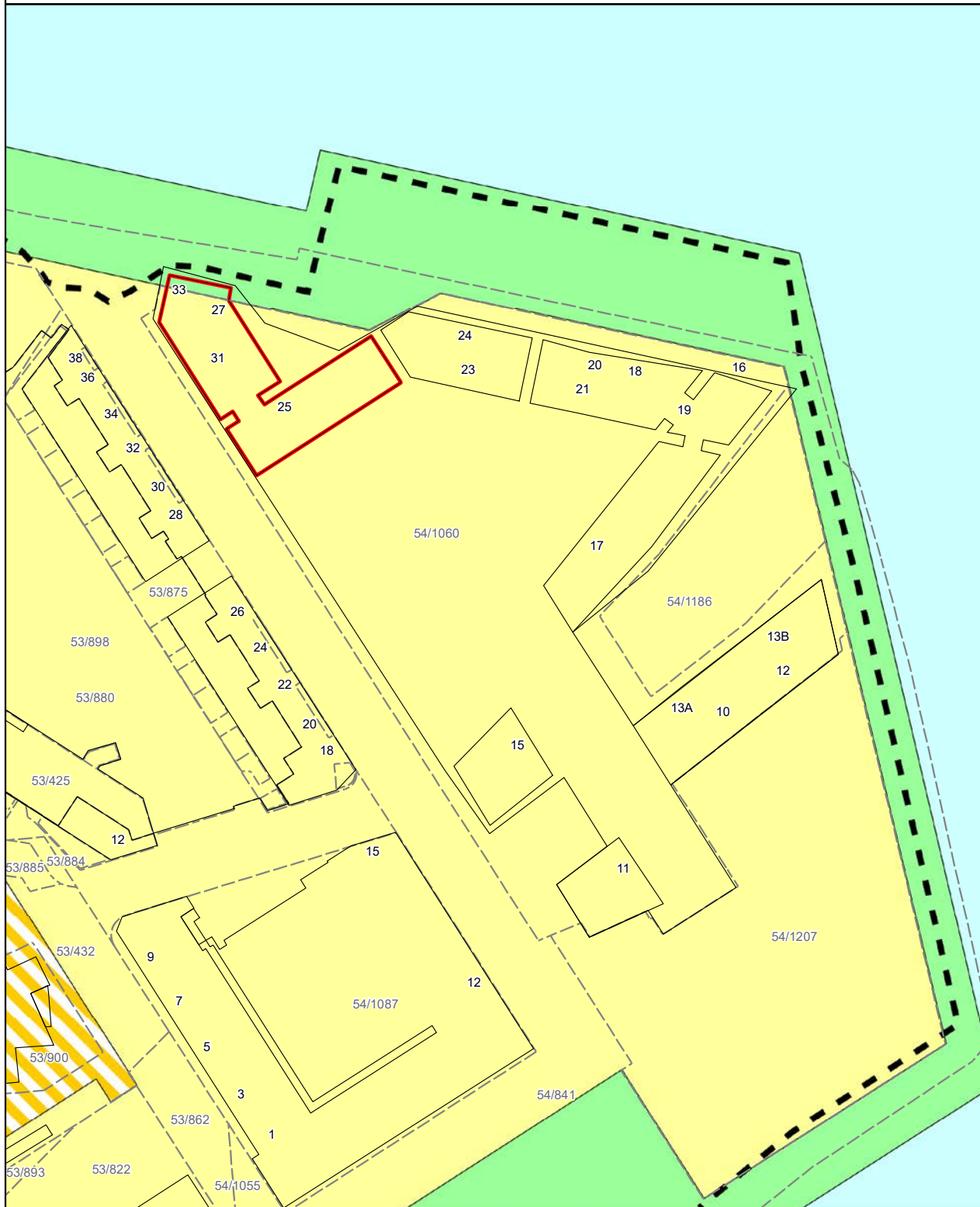
Dato: 2025-01-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger  
kommune





# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1103	<b>Gårdsnr</b>	54	<b>Bruksnr</b>	1060	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	10
<b>Adresse</b>									

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

### Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid Reguleringsplaner
--	---

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP 2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11/11/2022 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a>

### Areal

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2200
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9

<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/11/2007 00:00:00

**Bestemmelser** [2200.pdf](#)

**Delarealer**

<b>Areal</b>	9.66 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H140_
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	14.84 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H140_
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	0.37 kvm
<b>Feltnavn</b>	Sjøpromenade
<b>Regform</b>	331 - Torg
<b>Areal</b>	12.06 kvm
<b>Feltnavn</b>	LEK
<b>Rparealformal</b>	1610 - Lekeplass
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Rparealformal</b>	1610 - Lekeplass
<b>Areal</b>	355.15 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Rparealformal</b>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
<b>Areal</b>	8578.85 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

<b>Id</b>	1785
<b>Navn</b>	Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04/29/2002 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">1785 bestemmelser.pdf</a> , <a href="#">Retningslinjer for Trehusbyen.pdf</a>

**Delarealer**

<b>Areal</b>	49.3 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	300 - Offentlig trafikkområde
<b>Areal</b>	5.09 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Rparealformal</b>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

<b>Id</b>	1785B12
<b>Navn</b>	Kulturaksen

**Plantype** 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

**Status** 3 - Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 06/21/2007 00:00:00

**Bestemmelser** [1785B12 bestemmelser.pdf](#)

**Delarealer**

<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	GVEG
<b>Regform</b>	322 - Gangvei

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 1785

**Navn** Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9

**Plantype** 31 - Mindre reguleringsendring

**Status** 2 - Planforslag

**Ikrafttredelse**

**Bestemmelser** [1785 bestemmelser.pdf](#), [Retningslinjer for Trehusbyen.pdf](#)

**Delarealer**

<b>Areal</b>	49.3 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	300 - Offentlig trafikkområde

<b>Areal</b>	5.09 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Rparealformal</b>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 2833

**Navn** Lervigsveien 14

**Plantype** 35 - Detaljregulering

**Status** 1 - Planlegging igangsatt

**Ikrafttredelse**

**Bestemmelser** [Planen er under behandling.pdf](#)

**Areal**

**Id** 1785

**Navn** Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9



**Plantype** 31 - Mindre reguleringsendring

---

**Status** 2 - Planforslag

---

**Ikrafttredelse**

---

**Bestemmelser** [1785 bestemmelser.pdf](#), [Retningslinjer for Trehusbyen.pdf](#)

---

**Delarealer**

**Areal** 49.3 kvm  
**Feltnavn** BB  
**Rparealformal** 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

---

**Areal** 0 kvm  
**Feltnavn**  
**Regform** 300 - Offentlig trafikkområde

---

**Areal** 5.09 kvm  
**Feltnavn**  
**Rparealformal** 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

---

# Nabolagsprofil

Siriskjeret 25 - Nabolaget Nylund/Storhaug - vurdert av 156 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Lervigtunet Linje 4, X74	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 2.6 km
Stavanger Sola	19 min

## Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser	14 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser	19 min 1.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	22 min 1.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 602 elever, 31 klasser	8 min 3.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	24 min 1.8 km
Stavanger katedralskole 375 elever	27 min 1.9 km

«Et rolig og trygt sted å bo. Vi har naturen rundt oss, samtidig som sentrum er kun noen minutters gange unna. Beboerne er høflige og hyggelige. Bedre sted finnes ikke. Fantastisk!»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

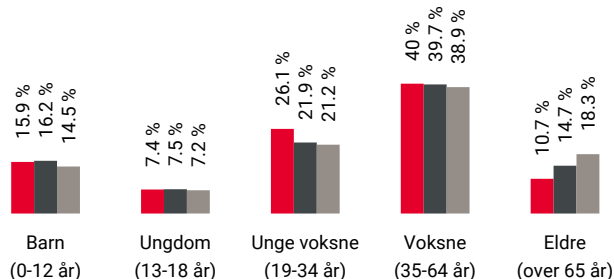
Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylund/Storhaug	2 448	1 135
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	13 min 0.9 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1 km

## Dagligvare


Coop Extra Lervig Post i butikk	7 min 0.5 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km

## Primære transportmidler









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

 **Støynivået**  
Lite støynivå 81/100

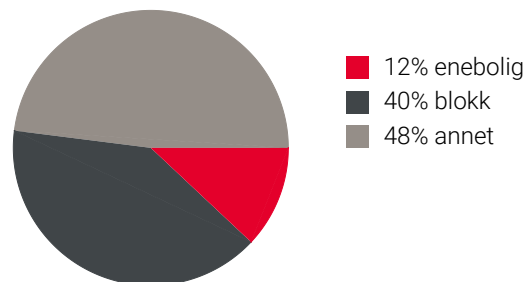
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 79/100

 **Gateparkering**  
Lett 78/100

## Sport

-  Kjelvene balløkke 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  Nylund skole 13 min   
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  SATS Storhaug 4 min 
-  Aura Fitness Storhaug 4 min 

## Boligmasse



«Hyggelige naboer, nær sentrum, nær turområder»

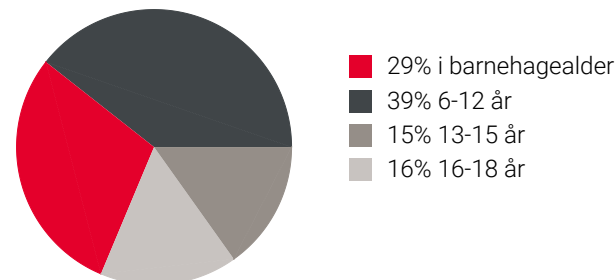
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Mediegården 22 min 
-  Apotek 1 Østre Bydel 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

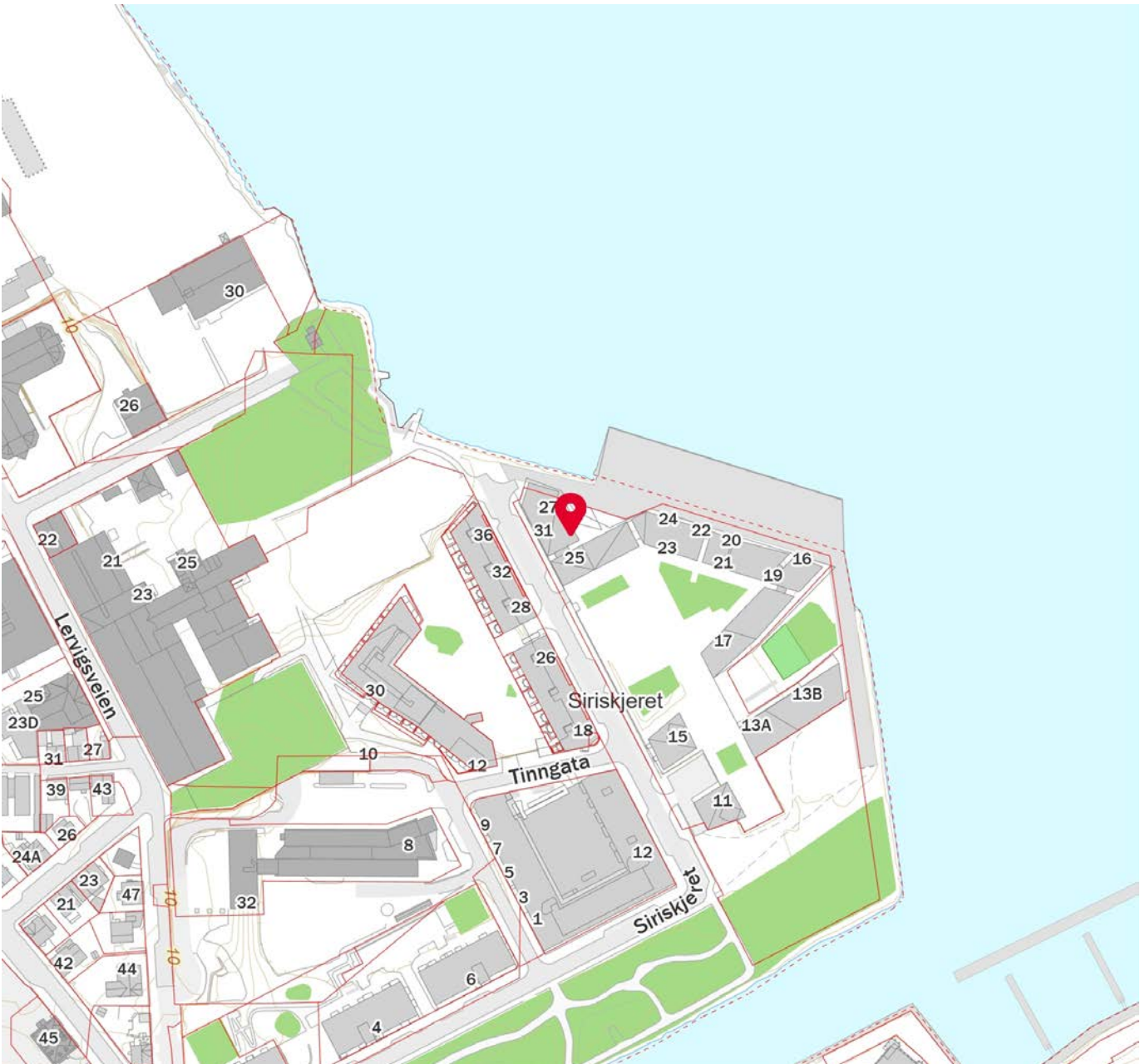
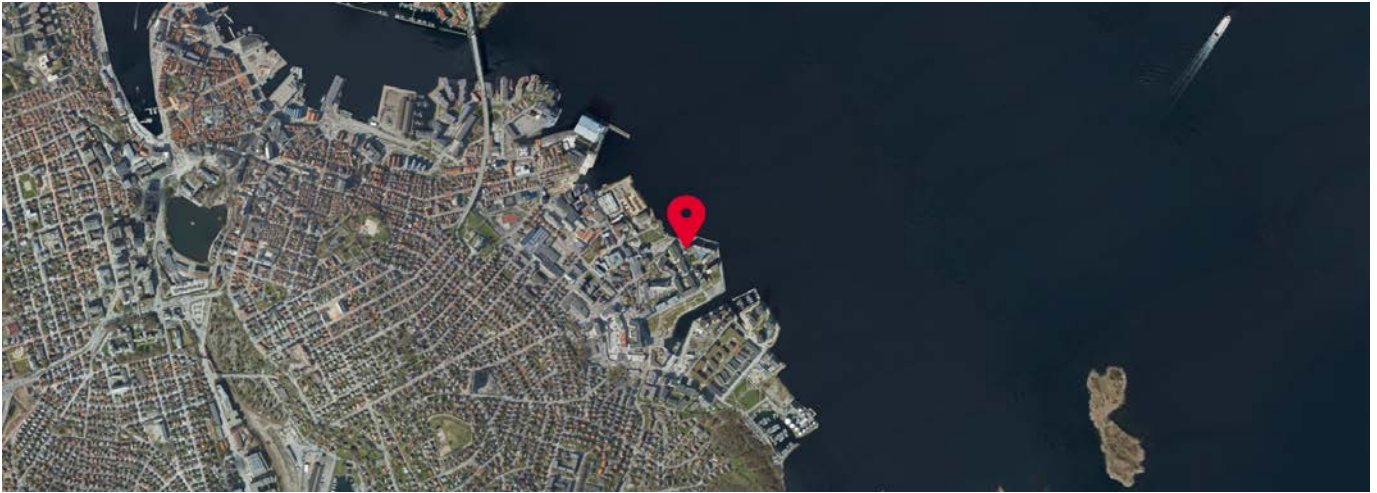


0% 45%

-  Nylund/Storhaug
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# 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 renoveret 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.





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](http://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](mailto: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 eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

# 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 eiendomsmegling § 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

1. 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 gis.
4. 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.
5. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Siriskjeret 25  
4014 STAVANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Svend Tjelta

**Telefon:** 980 17 222  
**E-post:** svend.tjelta@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 viderefordlet 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