

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Boganesveien 31  
4020 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 16/220  
Seksjonsnr. : 9  
Stavanger kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 55 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 55 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 27.03.2025

## Bygningssakkyndig selskap

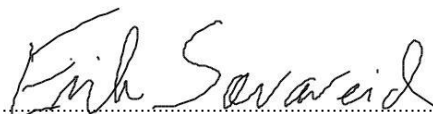
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Eirik Sævareid

Mobil: 90018847

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Befaringsdato                   | 27.03.2025                         |
| Referansenummer                 | 15068668                           |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 204-25-0027                        |
| Hjemmelshaver/selger            | Anastasia Steinskog/Stig Steinskog |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Eirik Sævareid                     |
| Tilstede på befaringen          | Nøkkeloppdrag.                     |
| Utvendige snødekte flater       | Nei.                               |
| Utetemperatur                   | 7 °C                               |
| Rapportdato                     | 31.03.2025 16:41                   |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet  |
| Gate/vei adresse | Boganesveien 31    |
| Postnummer/sted  | 4020 STAVANGER     |
| Kommune          | 1103 - Stavanger   |
| Gnr./Bnr.:       | 16/220             |
| Seksjonsnr.      | 9                  |
| Tomt             | Eiet tomt: 2809 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 2015   |         |           |

## Byggemåte

Leilighet.  
Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.  
Garasje i boligens underetasje.

Kombinert nærings- og leilighetsbygg oppført i 2015.  
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.  
Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje.  
Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.  
Fasaden er kledd med fasadeplater.  
Etasjeskillere av betong.  
Flatt tak (ikke besikket).  
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.  
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.  
Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.  
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.  
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass og bod i felles garasje.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---------|--------|---------------|------|---------------------------|
|---------|--------|---------------|------|---------------------------|

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                 |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet               | Internt bruksareal (BRA - i)                    | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| U.etg                   |                                                 | 5                             |                              | 5          |                                 |
|                         |                                                 | Bod.                          |                              |            |                                 |
| 3. etg.                 | 50                                              |                               |                              | 50         | 9                               |
|                         | Entre, stue/kjøkken, bad, bod/teknisk, soverom. |                               |                              |            | Balkong.                        |
| SUM                     | 50                                              | 5                             |                              | 55         | 9                               |
| Total bruksareal: 55 m² |                                                 |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 46 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Dusjhjørne med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
1 sluk.

### TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41%, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 6,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

## Kjøkken

Kjøkken fra byggeår.  
Med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.

### TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Balansert ventilasjon.  
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

### TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

# Etasjeskiller - 3.etg.

Etasjeskille av betong.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

|                                                                                               |                                                                                                    |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  <b>TGIU</b> | Varmesentral (eksempelvis<br>fyrkjele, varmepumpe,<br>fjernvarme, pelletsanlegg,<br>gasskjel etc.) | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt. |
|                                                                                               | Vannbåren varme                                                                                    | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt. |
|                                                                                               | Stakeluke                                                                                          | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.  |

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendige fasader av fasadeplater o. l.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 9 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med  
rekkverk av metall og glass.  
Gulvoverflater av synlig betong.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Stue:2,44m. Bad:2,21m.

| Sjekkliste dokumentasjon                                                                                     |                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | Kommentar                                                                                                                      |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Plan- og fasadetegninger er fremlagt 28.10.13                                                                                  |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.                                                        |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                                                                    |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter                                                       | Ikke aktuelt.                                                                                                                  |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker                                                                  | Ikke relevant.                                                                                                                 |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.                                                                                                                 |
| Egenerklæringsskjema                                                                                         | Fremlagt, signert og datert 20.03.25                                                                                           |

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Våtrom - [Sluk.]*



*Elektrisk anlegg - [El-skap.]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap.]*



*Fukt i tilleggende konstruksjoner - [Fuktmåling]*

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Boganesveien 29.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

## **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

**Torsdag 18.04.2024, kl. 17:30**

Bate - Zetlitzveien 2

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Årsregnskapet for 2023

### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Orden og ryddighet

### 6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Styret  
Sameiet Boganessveien 29

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Det er budsjettet med godtgjørelse på 78.000 kr + arbeidsgiveravgift.

Det bør vurderes å øke godtgjørelsen for å gjøre det mer attraktivt å gå inn i styret.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 78.000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Orden og ryddighet**

Det har kommet inn saker i det siste som går på orden og ryddighet.

Styret ønsker en dialog om hvordan vi kan forbedre oss når det kommer til dette, og også hvordan vi på sikt kan sørge for at verdien på bygningene stiger. Det er helt klart en sammenheng mellom orden og ryddighet, det å ta godt vare på bygningene når det gjelder vedlikehold og verdien på seksjonene.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder for 2 år**

Valgkomiteen har ikke funnet kandidat.

### **6.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år**

Begge styremedlemmer er på valg. Valgkomiteen har følgende forslag:

Både Bjarte Stråpa og Vegard Aase stiller til gjenvalg, men kun for 1 år.

### **6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Begge varamedlemmer er på valg. Valgkomiteen har følgende forslag:

Marius Hauge og Daniel Garip stiller som vara for 1 år

### **6.4 Valg av valgkomité**

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

## FULLMAKTSSKJEMA JURIDISK EIER

Selskapets navn:.....

Org.nr:.....

Signaturberettiget:.....

Fullmakt gis til:.....

Fødselsdato:.....

Adresse:.....

Telefonnr:.....

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer.  
Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som seksjonseier.

Selskapets navn:.....

Seksjonsnr:.....

Kommune:.....

Fullmakten er:

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i årsmøtet som skal avholdes følgende dato.....

Den som har gitt fullmakten vil få tilgang tilsvarende seksjonseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres styret i god tid før årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktshaver.

.....  
sted og dato

.....  
signatur

# 1451 Sameiet Boganesveien 29

|                                            | Note     | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2024    |
|--------------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |          |                  |                  |                  |
| Innbetalt felleskostnader                  |          | 771 120          | 728 136          | 771 135          |
| Innbetalt felleskostnader næring           |          | 206 472          | 194 952          | 206 465          |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm |          | 64 440           | 57 240           | 64 440           |
| Andre driftsinntekter                      | 1        | 94 608           | 42 697           | 0                |
| Lading el-bil                              |          | 24 078           | 29 841           | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                       |          | <b>1 160 717</b> | <b>1 052 866</b> | <b>1 042 040</b> |
| <b>Kostnader</b>                           |          |                  |                  |                  |
| Styrehonorar, lønn etc.                    | 2        | 88 998           | 88 998           | 88 998           |
| Forretningsførerhonorar                    |          | 76 176           | 73 452           | 77 833           |
| Tilleggstjenester forretningsfører         |          | 7 460            | 27 724           | 7 229            |
| Revisjonshonorar                           | 3        | 8 820            | 8 530            | 8 559            |
| Vaktmestertjenester                        |          | 0                | 0                | 8 000            |
| Drift og vedlikehold                       | 4        | 531 163          | 612 962          | 581 644          |
| TV og/eller internett                      |          | 64 438           | 64 437           | 64 440           |
| Renovering                                 |          | 0                | 0                | 20 000           |
| Forsikringer                               |          | 166 715          | 151 504          | 178 386          |
| Kommunale avgifter                         |          | 3 769            | -20 281          | 3 800            |
| Energi/strøm                               | 5        | -3 452           | 154 379          | 40 000           |
| Administrasjonskostnader                   |          | 10 425           | 38 994           | 9 920            |
| <b>Sum kostnader</b>                       |          | <b>954 511</b>   | <b>1 200 698</b> | <b>1 088 809</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |          | <b>206 206</b>   | <b>-147 832</b>  | <b>-46 769</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>                  |          |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                             |          | 47 486           | 16 625           | 13 000           |
| Kundeutbytte                               |          | 16 765           | 0                | 0                |
| <b>Netto finanskostnader</b>               |          | <b>-64 251</b>   | <b>-16 625</b>   | <b>-13 000</b>   |
| <b>Resultat</b>                            | <b>6</b> | <b>270 457</b>   | <b>-131 207</b>  | <b>-33 769</b>   |

## 1451 Sameiet Boganesveien 29

|                             | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>            |      |                  |                  |
| <b><u>Anleggsmidler</u></b> |      |                  |                  |
| Finansielle anleggsmidler   |      |                  |                  |
| <b><u>Omløpsmidler</u></b>  |      |                  |                  |
| Fordringer                  |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader   |      | -27 684          | 0                |
| Forskuddsbetalte kostnader  |      | 207 643          | 214 127          |
| Forskuddsbetalt strøm       |      | 0                | 85 991           |
| Andre fordringer            |      | 43 049           | 8 939            |
| Bankinnskudd og kontanter   |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto  |      | 1 754 568        | 1 621 404        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>     |      | <b>1 977 577</b> | <b>1 930 462</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>        |      | <b>1 977 577</b> | <b>1 930 462</b> |

# 1451 Sameiet Boganesveien 29

|                                       | Note     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>    |          |                  |                  |
| <b><u>Egenkapital</u></b>             |          |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                  |          | 1 557 115        | 1 286 658        |
| <b>Sum egenkapital</b>                | <b>7</b> | <b>1 557 115</b> | <b>1 286 658</b> |
| <b><u>Gjeld</u></b>                   |          |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser          |          |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                      |          |                  |                  |
| <b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>        |          |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |          | 2 399            | 64 440           |
| Innbetalt strøm                       |          | 0                | 59 136           |
| Leverandørgjeld                       |          | 289 921          | 354 797          |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |          | 88 998           | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld                |          | 39 144           | 165 431          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |          | <b>420 462</b>   | <b>643 804</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                      |          | <b>420 462</b>   | <b>643 804</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |          | <b>1 977 577</b> | <b>1 930 462</b> |

Stavanger 31.12.23  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marius Hauge  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bjarte Stråpa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vegard Løkken Aase  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

|                                                     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Vipps/Diverse                                       | 896              | 2 700            |
| Rogaland Parkering                                  | 1 485            | 330              |
| Innkrevning kostnad energiforbruk 2020-2022, Næring | 0                | 39 667           |
| Innkrevning kostnad energiforbruk 2022, Bolig       | 92 227           | 0                |
| <b>Total</b>                                        | <b>94 608</b>    | <b>42 697</b>    |

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

|                              | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar                 | 78 000           | 78 000           |
| Arbeidsgiveravgift           | 10 998           | 10 998           |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>88 998</b>    | <b>88 998</b>    |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

|                                          | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6360 Renhold                             | 25 506           | 30 665           |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 184 450          | 104 401          |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 170 010          | 268 115          |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 51 019           | 48 910           |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning      | 0                | 3 100            |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler   | 96 590           | 154 183          |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon           | 3 588            | 3 588            |
| <b>Sum</b>                               | <b>531 163</b>   | <b>612 962</b>   |

## Note 5 - Energi/Strøm

Ved avregning i 2022 ble det benyttet gjennomsnittspris per kWh fra leverandør. Strømkostnad etter avregning på kr 97 356 var differansen på det som var avlest på hver enhet sin måler og hva som faktisk var fakturert fra Lyse i avregningsperioden. Denne kostnaden er i 2023 krevd inn fra beboerne, og vises igjen på konto 3299.

## Note 6 - Arbeidskapital

|                              | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b> |                  |                  |
| Resultat                     | 270 457          | -131 207         |
| Endring arbeidskapital       | 270 457          | -131 207         |
| Omløpsmidler                 | 1 977 577        | 1 930 462        |
| Kortsiktig gjeld             | 420 462          | 643 804          |
| Arbeidskapital               | 1 557 115        | 1 286 658        |

## Note 7 - Egenkapital

|                              | Regnskap<br>31.12.23 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.22 |
|------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Sameiekapital, næring        | 26 922               | 19 980         | 6 942                |
| Sameiekapital, seksjonseiere | 1 530 193            | 250 477        | 1 279 716            |
| Sum Egenkapital              | 1 557 115            | 270 457        | 1 286 658            |

## Avdelingsregnskap

|                                            | Bolig          | Næring         | Total            |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |                |                |                  |
| Innbetalt felleskostnader                  | 771 120        | 0              | 771 120          |
| Innbetalt felleskostnader næring           | 0              | 206 472        | 206 472          |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | 64 440         | 0              | 64 440           |
| Andre driftsinntekter                      | 94 219         | 389            | 94 608           |
| Lading el-bil                              | 24 078         | 0              | 24 078           |
| <b>Sum inntekter</b>                       | <b>953 856</b> | <b>206 861</b> | <b>1 160 717</b> |
| <b>Kostnader</b>                           |                |                |                  |
| Styrehonorar, lønn etc.                    | 69 481         | 19 517         | 88 998           |
| Forretningsførerhonorar                    | 59 471         | 16 705         | 76 176           |
| Tilleggstjenester forretningsfører         | 5 826          | 1 634          | 7 460            |
| Revisjonshonorar                           | 6 886          | 1 934          | 8 820            |
| Drift og vedlikehold                       | 406 235        | 124 928        | 531 163          |
| TV og/eller internett                      | 64 438         | 0              | 64 438           |
| Forsikringer                               | 130 154        | 36 561         | 166 715          |
| Kommunale avgifter                         | 0              | 3 769          | 3 769            |
| Energi/strøm                               | 2 910          | -6 362         | -3 452           |
| Administrasjonskostnader                   | 8 139          | 2 286          | 10 425           |
| <b>Sum kostnader</b>                       | <b>753 539</b> | <b>200 972</b> | <b>954 511</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>200 317</b> | <b>5 889</b>   | <b>206 206</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>                  |                |                |                  |
| Renteinntekter                             | 37 072         | 10 414         | 47 486           |
| Kundeutbytte                               | 13 088         | 3 677          | 16 765           |
| <b>Netto finanskostnader</b>               | <b>-50 160</b> | <b>-14 090</b> | <b>-64 251</b>   |
| <b>Resultat</b>                            | <b>250 477</b> | <b>19 979</b>  | <b>270 457</b>   |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Boganessveien 29.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Boganessveien 29

|             |                            |            |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder  | Marius Hauge (sign.)       | 19.03.2024 |
| Styremedlem | Vegard Løkken Aase (sign.) | 18.03.2024 |
| Styremedlem | Bjarte Stråpa (sign.)      | 19.03.2024 |



Til årsmøtet i Sameiet Boganessveien 29

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Boganessveien 29 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 uavhengighetsstandarter) 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Offices in:

## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Monica Roth Rosnes**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-21 07:12:54 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Boganeseveien 29

Sameiet Boganeseveien 29 ligger i Stavanger kommune og består av 30 enheter, og 5 næringsseksjoner. Boligselskapets organisasjonsnummer er 914465877.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Marius Hauge

Styremedlem, Vegard Løkken Aase

Styremedlem, Bjarte Stråpa

Varamedlem, Kenneth Le

Varamedlem, Daniel Torvaldsen Garip

## Informasjon fra styret:

Avholdt 3 fysiske styremøter i perioden.

Styret har jobbet frem og fått gjennomført 5-års kontroll av el-anlegget. Automatisk regulering av varmeanlegget som har vært ute av drift i flere år er nå satt i drift igjen (mars 2024).

1 seksjon har skiftet eier(e) siste året.

13 av 35 seksjoner er registrert som utleid. Styret bruker mye tid på å holde denne oversikten oppdatert og minner om at det er et krav i vedtektene å holde styret informert om alle leieforhold. Dette gjøres enklest ved å registrere alle leieforhold via Bate sin portal, også utleie av hybler.

Styreleder er på valg. Styremedlemmer stiller seg tilgjengelige for gjenvalg.

Viktigste saker:

### 1) Vedlikehold

- Inngått avtale med Bate angående uteområder/hage (hadde tidligere avtale med Siddis)
- Satt opp flere utelys (ved sykkelstativ og bosscontainere)
- Byttet dørpumpe hoveddør Boganeseveien
- Reparasjoner på garasjeport (Bjarte + Gapo)
- Bytte av lamper i oppganger/trapp ned til kjeller (Stavanger installasjon)
- Reparert 1 vannskade på tak i Boganeseveien (Icopal)
- Installert krokar på tak (Icopal)
- Utbedringer av punkter funnet på befaring av tak må følges opp neste periode

### 2) Energimålere (varme)/vannmålere (varm tappevann/dusj)

- Akonto avviklet hos Bate og det er inngått 10 års avtale med Lyse Smartly for innkreving av kostnader for varmtvann (oppvarming og tappevann)

- Månedlig fakturering direkte til seksjonseier med rettferdig fordeling av kostnadene
- 2 smarte målere i hver seksjon. Ingen manuell avlesning er lenger nødvendig.

3) Teknisk rom – defekt styring av varmeanlegget – branntilløp i PLS en gang før sept. 2020

- Etter mye utbedringer, innhenting av dokumentasjon fikk vi utført 5-års kontroll av el-anlegget. Ingen feil avdekket.

- SR automatikk var og satte varmestyring i drift igjen mars 2024. Noen gjenstående punkter følges opp blant annet dokumentasjon.

#### 4) Billadere

Kontrakt er inngått med Lyse på billading. Betaling gjøres nå via app og gjøres opp løpende.

#### 5) Parkering

Styret fikk prinsippgodkjenning på årsmøte i 2023 til å gå videre med søknadsprosess og planlegging. Dessverre har ikke styret fått tid til å jobbe med dette saken og det må følges opp neste periode.

Det er definitivt behov for flere parkeringsplasser for næring og dedikerte parkeringsplasser for gjester (boligseksjoner) så denne oppgaven må prioriteres

#### 6) Postkasser

Løsning med bestilling av navneskilt og betaling via Vipps fungerer greit.

Hvis folk er flinkere å oppdatere Bate portal med utleie vil det være lettere for styret å holde oversikten og hente navn direkte fra portalen.

#### 7) Trivsel og økt verdi av bygningsmasse

Det sittende styret er veldig opptatt av orden og ryddighet. Vi ser en forbedring, men vi ser også at det gjentatte ganger henettes søppel på svalganger og lagres personlige ting utenfor boder i kjelleren. Vedtektene våre er klare på at dette ikke er tillatt.

Vi ønsker at beboere og eiere skal være opptatt av å få en verdiøkning av bygningene. Vi ønsker at alle skal være med å bidra til å nå dette målet og ønsker mer dialog rundt dette!

#### 8) Serviceavtaler

Vi har hatt full gjennomgang av serviceavtaler også i 2023

Liste over aktive avtaler:

Kone - Heis

Heiskontrollen - Heis - kontrollkrav fra staten

Bate - Forretningsfører

Bate - Nøkkeltale - oppbevaring av 1 stk hovednøkkel

Bate - Tilleggsavtale: Bevar HMS

KPMG via Bate - Revisor

Rogaland Parkering - Parkering

Lyse - Strøm og nettleie, Internett teknisk nett (billadere)

Lyse Smartly - Billading og energimålere

Lima renhold - Trappevask, vask av heis begge bygg

Bate - Vaktmestertjenester fra 1.4.24  
Forsikring - IF - gjelder fra 1.1.24  
Brann og redning - Direkte varsling til brannvesen  
Prosec - Årlig inspeksjon/test av brannalarm og nødlys  
Huseierne - Medlemskap for sameiet  
Stavanger kommune - Vann/avløp - næringseksjoner  
Icopal - Vedlikeholdsavtale tak

## HMS

Vi benytter HMS portalen til Bate som heter Bevar HMS (lovpålagt med system for dette).  
Saker vi har jobbet spesielt med i perioden er:

- Sikre uteråder med bedre belysning
- Sikre arbeid fra tak, installert kroker
- Lekeplass, inngått avtale med Bate om månedlig inspeksjon

## Økonomi

Vi ser en sterk økning i kostnader på de tjenestene vi kjøper. Vi forventer høye kostnader relatert til utvidelse av parkering.

Styret har byttet forsikringsselskap, fått bedre pris på heisservice, avsluttet A-kontoavtale med Bate, samt opprettet sparekonto i Sparebanken Vest for bedre rente på beløp på plasseringskonto.

I lys av dette har vi klart å holde felleskostnadene i 2024 på samme nivå som 2023.

Det bør forventes en justering i henhold til prisvekst 1.1.2025.

## Forsikringsavtale

Sameiet Boganesveien 29 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005379856.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker, men saker meldes direkte i Bate-portalen.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

**ORDENSREGLER**  
**FOR**  
**Sameiet Boganessveien 29**  
Vedtatt på sameiermøte 08.06.2023

### **1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Brennbart materiale som bensin, olje, tennvæske mm. må ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det medfører stor brannfare ved lagring slike produkter og brannvesenet forbyr oppbevaring av slike produkter i garasjeanlegg.

Eieren skal søke styret/årsmøte om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Styret oppfordrer til å delta på dugnader, da dette er med på å holde kostnadene lave for alle i sameiet.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Sykler oppfordres til å settes ute i sykkelskur.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Kostnader i forbindelse med navneskilt på postkasser dekkes av sameiet. Ved innflytting av nye leietakere og derav endring i navneskilt tilkommer et gebyr på 200kr for leilighet og 100 kr for hybel. Nye seksjonseiere får navneskilt i velkomstgave ved innflytting. Beløp innbetales via Vipps eller faktura kan sendes via Bate (gebyr tilkommer).

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Sykler- motorsykler- mopeder må parkeres bak bilen på sin tildelte parkerings plass.

#### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

#### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Brannalarm blir testet under brannøvelse.

Dersom det oppstår feil ved brannvernssystemer, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved utleie, er det eieren av seksjon som forplikter å informere om rutiner ved brannsentral. Hvordan den virker og hvordan den tilbakestilles. Ved falsk alarm og utrykning fra brannvesenet, vil seksjonseier bli fakturert for kostnaden forbundet med dette.

Sameiet gjennomfører brannøvelser, og anbefaler alle seksjonseiere på det sterkeste til å delta på disse.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde .....

(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

### Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den .....

.....  
underskrift

.....  
adresse

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BOGANESVEIEN 29

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

## Innhold

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| 1 Navn .....                                                       | 3 |
| 1-1 Navn og opprettelse.....                                       | 3 |
| 1-2 Hva sameiet omfatter .....                                     | 3 |
| 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner .....      | 3 |
| 3 Rettslig råderett .....                                          | 4 |
| 3-1 Rettslig råderett .....                                        | 4 |
| 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....          | 4 |
| 4-1 Rett til bruk .....                                            | 4 |
| 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....       | 4 |
| 4-3 Ordensregler.....                                              | 4 |
| 5 Parkering .....                                                  | 4 |
| 5-1 Sameiets parkeringsplasser .....                               | 4 |
| 5-2 Rettslig disposisjonsrett .....                                | 5 |
| 5-3 Vedlikehold og kostnader .....                                 | 5 |
| 5-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ....                                 | 5 |
| 5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ..... | 5 |
| 6 Vedlikehold .....                                                | 6 |
| 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....                         | 6 |
| 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....                                | 7 |
| 7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....           | 7 |
| 7-1 Felleskostnader.....                                           | 7 |
| 7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....               | 8 |
| 7-3 Heftelsesform .....                                            | 8 |
| 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....                  | 8 |
| 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....                   | 8 |
| 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....                      | 8 |
| 9 Styret og dets vedtak .....                                      | 8 |
| 9-1 Styret - sammensetning .....                                   | 8 |
| 9-2 Styrets oppgaver.....                                          | 8 |
| 9-3 Representasjon og fullmakt.....                                | 9 |
| 10 Årsmøtet .....                                                  | 9 |
| 10-1 Myndighet .....                                               | 9 |
| 10-2 Tidspunkt for årsmøtet .....                                  | 9 |

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 10-3 Årsmøtets form.....                               | 9  |
| 10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte .....         | 9  |
| 10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte..... | 10 |
| 10-6 Møteledelse og protokoll.....                     | 10 |
| 10-7 Stemmerett og fullmakt.....                       | 10 |
| 10-8 Beslutninger på årsmøtet.....                     | 10 |
| 11 Elektronisk kommunikasjon.....                      | 11 |
| 12 Forretningsfører.....                               | 11 |
| 13 Ugildhet og mindretallsvern .....                   | 11 |
| 13-1 Ugildhet.....                                     | 11 |
| 13-2 Mindretallsvern .....                             | 11 |

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Boganesveien 29. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28. august 2014.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 16 bnr. 220 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at 2200/2818 av grunneiendommen eies av boligseksjonen, mens 618/2818 eies av næringsseksjonene. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd 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 en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

## 3 Rettslig råderett

### 3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon ved utleie av denne. Seksjonseier må sørge for å sette leietakere inn i sameiets branninstruks, herunder hvordan denne virker, varslingsrutiner ved falsk alarm m.m.

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

## 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) Det er ikke tillatt å røyke fra balkongene mellom kl 22 og 07. Dette for å unngå at røyk dras inn via ventilasjonsanlegg og inn på soverom.

### 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 5 Parkering

### 5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 45 parkeringsplasser. Disse ligger

- 35 som tilleggsareal, hvorav 2 av disse er HC-parkering
- 10 som utendørs fellesareal

### 5-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner, i Sameiets garasjeanlegg.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Næringsseksjonene har enerett til bruk på sameiets utendørs parkeringsplasser i den alminnelige åpningstiden til den virksomhet som næringsseksjonene til enhver tid fører.

Utover næringsvirksomhetenes alminnelige åpningstid, kan sameiets utendørs parkeringsplasser brukes som gjesteparkering.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt som bekjentgjør ovennevnte bruksrett, samt å ansette parkeringsvakt/parkeringsselskap som ser til at bruksretten ikke krenkes, og som kan ilegge bøter ved krenkelse av bruksretten.

### 5-3 Vedlikehold og kostnader

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser utendørs og i garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

### 5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er forpliktet til å bruke samme leverandør, som bestemmes av styret.

(3) Kostnader for billading betales av den enkelte gjennom abonnement som tegnes av bruker. Sameiet ilegger et påslag for nettleie.

## 5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 6 Vedlikehold

### 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Næringsseksjoner plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) Branndetektorer er installert i alle seksjoner og tilkoblet fellesbrannsentral. Det er ikke tillatt å koble ifra eller på annen måte passivisere/dekke til branndetektorer.

## 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til styrehonorar, forretningsførerhonorar, porto, forsikring, kommunale avgifter og andre org. kostnader fordeles med 78,07% på boligseksjonene og 21,93% på næringsseksjonene.

(4) Fordeling av driftskostnader, herunder kostnader knyttet til for eksempel strøm, bygning, heis, utvendig vedlikehold, garasje, vaktmester o.l., fordeles med  $\frac{3}{4}$  på boligseksjonene og  $\frac{1}{4}$  på næringsseksjonene.

- (5) Felles lekearealer driftes, vedlikeholdes og bekostes av boligseksjonene alene.
- (6) Kostnader knyttet til unødige utløsninger av brannalarm dekkes av den ansvarlige seksjonseier.
- (7) Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.
- (8) Kostnader til varmtvann og gulvvarme avregnes fortløpende basert på trådløs fjernavlesning og gjøres opp av seksjonseier. Adgang til seksjon må gis til firmasom skal installere og vedlikeholde varmeanlegget. Varsel om adgang gis 14 dager førplanlagt arbeid. Kostnader til TV fordeles med lik del per boligseksjon.

### 7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

### 7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

### 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter for både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Både styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

(5) Styret kan ikke uten årsmøtets samtykke inngå avtaler med bindingstid på mer enn 36 måneder. Alle serviceavtaler skal evalueres årlig.

(6) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 10 Årsmøtet

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

### 10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet stemmer seksjonseierne etter sameiebrøk.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

### 10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

## 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører i samsvar med eierseksjonsloven.

## 13 Inhabilitet og mindretallsvern

### 13-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 13-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 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>                              | <p>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.</p> <p>Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.</p>                                                                                   |
| <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>                                            | <u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8<br><u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



## STAVANGER KOMMUNE

### Kultur og byutvikling

Byggesak

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTKONTOR AS  
Engelsminnegata 16A

4008 STAVANGER

Dato: 04.11.2015  
Saksnummer: 13/13207-36  
Journalnummer: 101092/15  
Deres referanse: Per Christian Omvik

## FERDIGATTEST - GNR/BNR 16/220, 575 - LEILIGHETSBYGG 4 ETASJER - BYGGETRINN 2

Byggestedsadresse: Boganesveien 29,31,33 og 35, 4020 STAVANGER  
Tiltakshaver: BOGANESVEIEN 29 AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 27.08.2015.

### Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 23.01.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 30.06.2015.

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

Kjell Viste  
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

---

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 Stavanger  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres gate 23

**Telefon** 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. NO 964 965 226

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 12.03.25 Side 1 av 2

|                         |                  |                                     |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Sameiet Boganesveien 29 | <b>Vår ref.:</b> | 1451/9                              |
| Boganesveien 31         | <b>Type:</b>     | Eierseksjonssameie                  |
| 4020 STAVANGER          | <b>Eiere:</b>    | Stig Steinskog, Anastasia Steinskog |
| <b>Organisasjonsnr:</b> | 914 465 877      | <b>Seksjonsnr:</b> 9                |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 1 703

|                  |                 |       |
|------------------|-----------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 1 504 |
| Tilleggsytelser: | TV-pakke        | 199   |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

|                            |   |                         |   |
|----------------------------|---|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. lån:        |   | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marius Hauge  
Adresse: Auglendsbakken 13 B  
Postnr/-sted: 4018 STAVANGER  
Telefon: Mob.: 91782825  
E-post: hauge.marius@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Felleskostnader:         | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
|               |        | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 582 |
| Annen formue: | 34 972 | Utgifter: | 0 |                  |     |

### 7: Pålydende

|             |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| Pålydende:  |   | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: | 9 | Partialobligasjonsnr: |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014  
Gårds/bruksnr: 16/220  
Bygningstype: Blokk med heis

### 9: Forsikring

|              |                    |           |              |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP0005379856 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |            |                     |            |        |       |
|-------------------|------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:     | 01.11.2014 | Første innflytting: | 01.06.2015 | SSBnr: | H0301 |
| Etasje:           | 3          | Oppvarmingstype:    | Fjernvarme |        |       |
| Heis:             | Ja         | BOA                 | 50         |        |       |
| Parkeringstype:   | Ingen ()   |                     |            |        |       |
| Systemlås:        | Nei        | Antall rom:         |            |        |       |
| Husdyrhold:       |            | Oppr. antall rom:   |            |        |       |
| Livsløp standard: | Nei        | Kategori:           | Brøk 50    | P-rom  | 50    |
| Fasiliteter:      |            |                     |            |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 12.03.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                                     |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Sameiet Boganesveien 29             | <b>Vår ref.:</b> | 1451/9                              |
| Boganesveien 31                     | <b>Type:</b>     | Eierseksjonssameie                  |
| 4020 STAVANGER                      | <b>Eiere:</b>    | Stig Steinskog, Anastasia Steinskog |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 914 465 877 |                  |                                     |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 2 blokker - 20 leiligheter i trinn 1 og 10 leiligheter + 5 næring i trinn 2
- Vedtekter og ordensregler
- Kollektiv TV-avtale (kommer i tillegg til månedlige fellesutgifter drift
- 1 heis i hver blokk
- Måler i hver leilighet for fjernvarme - betaler akonto-beløp i tillegg til fellesutgift drift - avleses/avregnes en gang i året (november)
- Garasje og sportsbod i lukket garasjeanlegg under blokkene
- Sameiet har lagt opp til lading av elbil - Ladeboks skal være fra Zaptec - kontakt styret for flere detaljer
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Boganeseveien 31, 4020 STAVANGER

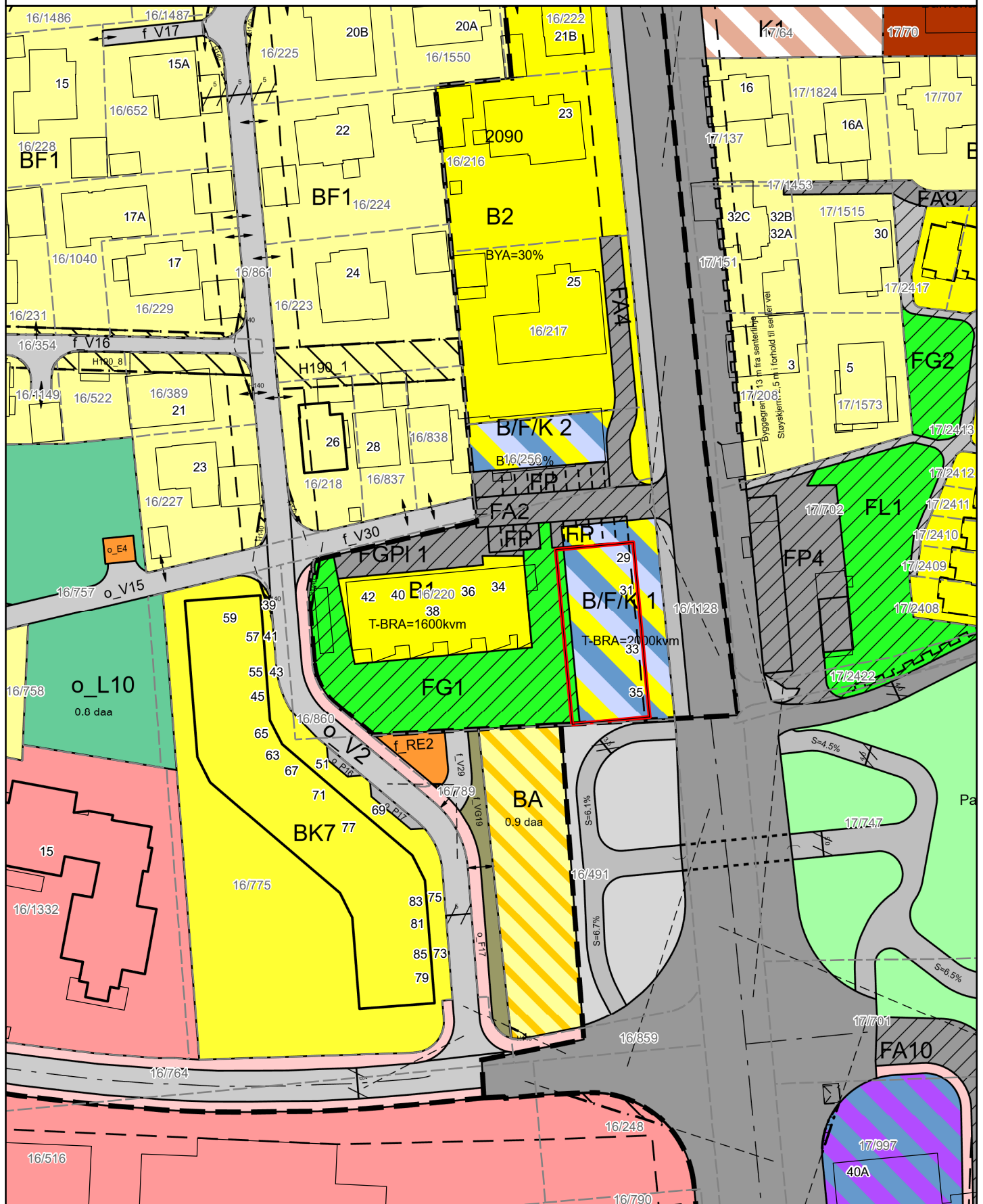
Gnr/Bnr: 16/220/0/9

Dato: 2025-03-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2090

Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006

**Stavanger  
kommune**

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS                                  | Oppdragsnr.                         | 204250027                                                           |
| Adresse                                                                           | Boganesveien 31                                                     |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 4020                                                                | Sted                                | STAVANGER                                                           |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2014                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 0                                                                   |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | IF                                                                  | Polise/avtalnr                      | SP0005379856                                                        |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Anastasia                                                           | Etternavn                           | Steinskog                                                           |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Stig                                                                | Etternavn                           | Steinskog                                                           |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

Har vært drypp lekkasje under oppvaskmaskin har vært takstmann og sjekket skade,kun gulv som ble skadet.Det har og vært rørlegger og sjekket at alt er i orden utenom selve oppvaskmaskin den kan en ikke garantere for at ikke drypper/lekker.Golv er skiftet ut.

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Anbefaler og få sjekket eller byttet ut oppvaskmaskin etter drypplekkasje,har ikke vært i bruk etter en merket lekkasje.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|