

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250038		
Adresse	St. Olavs gate 7				
Postnr.	4005	Sted	STAVANGER		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Synnøve Egenberg		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Synnøve Egenberg		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2003	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 skadeforsikring	Polise/avtalensr	SP562782		
Selger 1 Fornavn	Einar Alfred	Etternavn	Egenberg		

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/fornyet?

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

Sluk/ rør fra kjøkken og våtrom er delvis tette, vaktmester skal stake disse opp.

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, tømmerarbeid 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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 tilfredsstillere 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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.
--------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

St. Olavs gate 7
4005 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 56/1683
Seksjonsnr. : 17
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 121 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

Befaring

Befaringsdato: 23.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Baard Kjosås

Mobil: 47654719

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	23.04.2025
Referansenummer	15070262
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0038
Hjemmelshaver/selger	Einar Alfred Egenberg/Signe Egenberg/Inger Marie Egenberg/Torbjørn Egenberg/Bente Egenberg
Bygningssakkyndig inspektør	Baard Kjosås
Tilstede på befaringen	Familie representant
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	25.04.2025 21:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	St. Olavs gate 7
Postnummer/sted	4005 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	56/1683
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 9827 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1991		

Byggemåte

Leilighet beliggende i 6.etg. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 1989. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



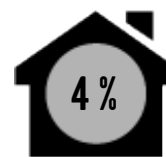
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
Etasjeskiller - 6.etg		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Hovedstoppekran	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	

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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etg	103	5	13	121	4
	Bad, wc, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken	Bod i kjeller	Innglasset balkong		Balkong
SUM	103	5	13	121	4
Total bruksareal: 121 m²					

Kommentar til areal

Innglasset balkong i 6.etasje oppmålt til ca 13 m² (BRA-b).
Balkong i 6.etasje oppmålt til ca 4 m² (TBA).
Bod i kjeller oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 103 m² P-ROM og 13 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.
Speil med overlys.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med forheng.
Vegghengt dusjarmatur.
Badekar med vegghengt badekaramatur.
Vegghengt toalett.
Vegghengt bide.
Vannrør av kobber.
og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av metall.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Tre sluk.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Oppbyggingen av våtrommet er ikke kjent, det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Eventuelt tettesjikt har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og klemring er usikker, dette kan medføre økt risiko for lekkasje rundt sluket. Usikker gjennomføring av rørgjennomføring i våtzone. Fare for fukt og skjulte skader i konstruksjonen. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

-Vann, avløpsrør og sluk har en usikker gjenværende restlevetid.

-Sluk tilhørende badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fare for skjulte skader.

-Det registreres riss/sprekker i flisfuger, dette kan indikere utettheter i tettesjikt og ha betydning for rommets fukt og lekkasjesikkerhet.

-Det registreres svertesopp på flisfuger. Fuger bør fornyes.

-Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser ved sluk i dusjsonen og stedvis andre steder. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

-Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

-Fall på gulv fra dørterskel mot sluker målt til ca 15 mm. Dette er mindre enn anbefalt.

Det er i tillegg lav oppkant ved dørterskel.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering og vegg av mur mot yttervegger. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade ved overflatesøk.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkert.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000.

Våtrom - Vaskerom

Fra byggeår.
Flislagt gulv.
Tapet på vegger.
Malt himling.
Utslagsvask montert på vegg.
Vannrør av kobberog synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Avtrekkventil på vegg.
Opplagg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.
En sluk.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Oppbyggingen av våtrommet er ikke kjent, det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Eventuelt tettesjikt har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og klemring er usikker, dette kan medføre økt risiko for lekkasje rundt sluket. Usikker gjennomføring av rørgjennomføring i våtsoner. Fare for fukt og skjulte skader i konstruksjonen. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

-Vann, avløpsrør og sluk har en usikker gjenværende restlevetid.

-Det er påvist korrosjon på vannrør av kobber tilhørende varmtvannsbereder. Økt fare for videre utvikling og eventuelle lekkasjer.

-Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser ved sluk og stedvis andre steder. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

-stedvis motfall på gulv. Ledes mot dørterskel enkelte steder.

-Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering og vegg av mur mot yttervegger og nabo. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke

kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade ved overflatesøk.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkert.

Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.


Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 150 000.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av tre.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Frittstående oppvaskmaskin.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og tapetserte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc

Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Servant montert på vegg.
Vannrør av kobber og metall.
Synlige avløpsrør av metall.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet, men skader kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, malte flater og takplater.
Glatte innerdører og innerdører med glassfelt.
Mekanisk ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflater himling

Det er tydelige sprekker i plateskjøter. Overflater bør vurderes fornyet.

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 6.etg

Etasjeskille av betong.
Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 2 Skjevhetsmåling

Skjevheter er målt på tilfeldige steder og avvik kan forekomme.
Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 20 mm.
Største målte avvik målt i gang er 12 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Fra byggeår.

Vannrør av kobber.

Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør i plast.



Stakeluke er ikke lokalisert.

Varmtvannsbereder på 194L (fra 1989) plassert på vaskerom.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Kondensering på vannrør ble observert ved varmtvannsbereder. Fare for videre utvikling og eventuelle lekkasjer. Anbefaler tiltak.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Stakeluke	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: Ja. Korrosjon på koblinger.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1991.

Foreligger det el-tilsynrapport 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.

Sikringskap med jordfeilbrytere montert i gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Anbefales, men ikke krav på dette anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av fasadeplater.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Ytterdør fra byggeår.

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

Balkongdør med karmen av tre, og to-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 innglasset balkong og balkong på samlet ca 18 m².
Rekkverkshøyde er målt tilstrekkelig.
Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater av betong belagt med fliser.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Det observeres skjevheter på tak over balkong. Setningsskader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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.

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2. 46 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 19 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 09.04.2025.

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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 benevnelser 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 lekke. 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 innkledde- 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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, varmpumper, 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 - [Sprekker i flisfuger dusjsone]



Våtrom - [Korrosjon på koblinger til varmtvannsbereder vaskerom]



Våtrom - [Utette avløpsgjennomføringer i gulv vaskerom]



Overflater himling - [Takplater gang]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med jordfeilbryter plassert i gang.]



Våtrom - [Sluk vaskerom]



Våtrom - [Sluk ved toalett bad]



Våtrom - [Sluk dusjsone]

Sameiet St. Olav



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet St. Olav.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, 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 10.04.2025, kl. 18:00

Clarion hotel

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 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendringer

5.1 Endringer på balkonger eller fasader

5.2 Regulering av innglassinger av balkong/terrasser

5.3 Ansvar for tiltak

5.4 Forsikringsegenandel

5.5 Vedlikeholdsansvar for terrasser etablert på tak

6 Endring av vedtektene slik at de er i overenstemmelse med Eierseksjonsloven av 1. januar 2018

7 Pkt 8 i protokollen fra årsmøtet 2024

8 Tilfluktsrom og andre nødvendige beredskap tanker/planer

9 Informasjon fra styret: Opprydding sykkelparkering

10 Valg

10.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

10.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

10.3 Valg av valgkomité

10.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Beboermøte etter årsmøtet: Informasjon fra Stavanger Parkering og Westco. I tillegg har styret invitert utbygger Camar/K2 til å informere om prosjektet Tinden.

Styret
Sameiet St. Olav

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til 350 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendringer

Styret har gjennomgått og vurdert sameiets vedtekter, og fremmer flere forslag om endringer på årets årsmøte. Noe av formålet med vedtektsendringene er å gjøre det lettere å slå opp hvilke regler som gjelder for sameiet, og at vedtektene skal være et nyttig verktøy i praksis både for seksjonseierne og styret.

Advokat Malen Stølen har bistått styret i å lage forslag til vedtektsendringer for sameiet. Advokat Stølen vil være tilstede på årsmøtet for å gjennomgå forslagene.

5.1 Endringer på balkonger eller fasader

Det første forslaget til vedtektsendring, er å innta en presisering i vedtektene om at alle endringer på fasadene må godkjennes av sameiet og eventuelt offentlige myndigheter dersom dette er nødvendig før igangsetting. Dette vil uansett gjelde, men er av praktiske grunner foreslått tydeliggjort i vedtektene. I tillegg er det foreslått å gjøre en presisering vedrørende muligheten til å skifte ut fasadeplatene på balkongene med glasspanel. Sameiet har fått offentlig godkjenning for å kunne gjøre dette, men det er viktig at det gjøres innenfor satte retningslinjer. Av praktiske årsaker foreslås det derfor at også dette tas inn i vedtektene.

Forslaget krever 2/3-flertall i årsmøtet for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Det tas inn følgende nye punkt 3-2 i vedtektene:

3-2 Fasader og balkonger

1. Endringer i fasade

Det presiseres at det ikke må foretas endringer i bygningens fasade før godkjenning fra Sameiet og eventuelt bygningsmyndighetene er innhentet.

(2) Rekkverk på balkonger

Den enkelte seksjon har mulighet til å skifte ut eksisterende fasadeplater på balkonger med glasspaneler. For blokkene med blå fasadeplater kan disse eventuelt erstattes med blått glass, mens blokkene med hvite fasadeplater kan erstatte disse med klart glass. Det gjelder særskilte retningslinjer med fargekoder og tekniske spesifikasjoner som seksjonseier må gjøre seg kjent med. Kontakt vaktmester for tekniske spesifikasjoner.

5.2 Regulering av innglassinger av balkong/terrasser

Det er flere som har fått etablere innglassinger av balkonger/terrasser i sameiet. Det har så langt ikke vært regulert noe særskilt om innglassingene i vedtektene. Det er viktig for styret å få regulert tydelig at disse innglassingene skal være den enkelte seksjonseier sitt ansvar, og hva dette innebærer.

Forslaget krever 2/3-flertall på årsmøtet for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Det tas inn følgende nytt punkt 3-3 om innglassing av balkong/terrasse i vedtektene:

3-3 Innglassing av balkong/terrasse

En seksjonseier kan med samtykke fra styret etablere hel innglassing av balkong/terrasse. Styret setter retningslinjer for etablering av slik innglassing. Seksjonseier må selv avklare behov for og eventuelt sørge for godkjenning fra kommunen før arbeidet med etablering av innglassing påbegynnes.

Seksjonseier bærer selv alle kostnader ved etablering av innglassing, og er også ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til oppfyllelse av brannkrav som følge av tiltaket.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge seksjonseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etablering av innglassing. Seksjonseier må også dekke eventuelle merkostnader som knytter seg til innglassingen i forbindelse med annet vedlikehold av fasade/bygningskropp, inkludert kostnader forbundet med de- og remontering.

Seksjonseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av innglassingen. Ved bruk av sameiets forsikring på skader på innglassingen eller følgeskader knyttet til denne, dekker seksjonseier selv forsikringens egenandel.

5.3 Ansvar for tiltak

I likhet med innglassinger, er det også behov for å regulere noe nærmere i vedtektene om andre endringer og tiltak som seksjonseier får gjennomført på bygg og fasade. Dette er tiltak som allerede krever samtykke fra styret eller årsmøtet for å kunne gjennomføres, men av praktiske grunner er det fornuftig at det og står tydelig i vedtektene.

Endringer og tiltak som seksjonseier selv oppfører vil det for de aller fleste være naturlig at seksjonseier også selv har ansvaret for, men vi er nødt til å ha dette regulert i vedtektene for at det skal være gjeldende. Styret forslår derfor at vi tar inn et nytt punkt 3-4 i vedtektene som handler om godkjenning av endringer og tiltak, samt ansvaret seksjonseier har for de tiltakene som blir oppført.

Forslaget krever 2/3-flertall på årsmøtet for å bli vedtatt.

Det tas inn følgende nytt punkt 3-4 i vedtektene:

Forslag til vedtak:

3-4 Endringer og tiltak

(1) Alle endringer som påvirker eller berører fellesareal, fellesanlegg, fasade og utvendig tilleggsareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser, skillevegger, innglassing, boblebad o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. For etablering av varmepumper gjelder eget varmepumpereglement. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført. Styret kan pålegge seksjonseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for seksjonseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med sameiets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

5.4 Forsikringsegenandel

Hvem som skal betale egenandel når sameiets bygningsforsikring benyttes i skadesaker er en problemstilling som kommer opp jevnlig. Det kan være forvirrende at grensene for hva forsikringen dekker ikke har noen sammenheng med om det er sameiet eller seksjonseier som har ansvar for vedlikehold av de skadede bygningsdelene. I mange tilfeller vil sameiets forsikring dekke deler av bygget som den enkelte seksjonseier er ansvarlig for.

Styret forslår at vi tar inn et oppklarende avsnitt i vedtektene som spesifiserer hvem som er ansvarlig for egenandelen i forsikringssaker hvor sameiets forsikring benyttes. Disse reglene gjelder uavhengig av om vi har dette med i vedtektene, men det er nyttig å ha det inntatt her og lett tilgjengelig.

Forslaget krever 2/3-flertall på årsmøtet for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Det tas inn følgende nye avsnitt avslutningsvis under **punkt 5-1** om forsikringsegenandel:

- *Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.*

5.5 Vedlikeholdsansvar for terrasser etablert på tak

Enkelte seksjoner har fått tillatelse til å etablere terrasser på sameiets tak. Dette har gitt flere seksjoner store, flotte terrasser til eksklusiv bruk. For å få tillatelse til å bygge ut terrasser på sameiets tak, har det blitt stilt flere vilkår som blant annet går på betaling av et vederlag til sameiet og at seksjonseier påtar seg alt ansvar forbundet med terrassen, inkl vedlikehold.

Tillatelsene til å etablere denne typen terrasser er gitt over et lengre tidsrom fra sameiet sto klart, og frem til nyere tid. Det er behov for at vilkårene knyttet til ansvaret for terrassene tydeliggjøres og tas inn i vedtektene.

For at vedlikeholdsansvaret for disse terrassene i sin helhet skal ligge på seksjonseier,

er det nødvendig med seksjonseiers samtykke. Dette har seksjonseierne i utgangspunktet gitt når avtale om å få bygge ut terrassene ble inngått. Det er likevel nødvendig at seksjonseierne nå aksepterer at dette tas inn i vedtektene. Dersom noen av de som får disponere utvidede områder på sameiets tak til terrasser ikke vil akseptere dette ansvaret, vil de ikke lenger få tillatelse til å disponere takarealene til terrasser.

Forslaget krever 2/3-flertall på årsmøtet for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Det siste kulepunkt i oppramsingen under **punkt 5-1** skrives om til:

- *Seksjonseierne som har fått etablert terrasse på fellestak, er ansvarlige for vedlikehold av denne. Vedlikeholdsansvaret omfatter også bygningsmessig vedlikehold, inkludert utskiftning av membran. Styret kan pålegge seksjonseiere å gjennomføre konkrete vedlikeholdstiltak relatert til terrassene. De seksjonene som har fått etablert terrasser på fellestak etter denne bestemmelsen er leilighetsnr., 1, 3, 5, 55, 67, 116, 117, 151 og 150. Se vedlagt illustrasjon/liste med angivelse av de terrassene som er omfattet av dette punktet.*

6. Endring av vedtektene slik at de er i overenstemmelse med Eierseksjonsloven av 1. januar 2018

Sak innmeldt av seksjonseier Bjørn Jarle Johannesen.

Sameievedtektene er ikke i samsvar med Eierseksjonsloven og loven uttrykker at loven er ufravikelig.

Jeg tror de færreste seksjonseiere i sameiet er klar over at ifølge sameiets vedtekter så står den enkelte seksjonseier ansvarlig for vedlikehold av vinduer og utvendige dører og samtidig er økonomisk ansvarlig om vindu må skiftes om vinduet blir for eksempel vannskadet.

Dette er en motsetning til det som står i Eierseksjonsloven og hvor loven fra januar 2018 uttrykker at den er ufravikelig. Det betyr i praksis at om en skade tilstøter vinduer og dører og der for eksempel oppstår for eksempel råteskader i vinduskarmene, selvsagt fra utsiden og må skiftes, så er det den enkelte Seksjonseier, som selv må bekoste utskiftning!!. Dette på tross av at dette nødvendigvis vil skje som følge av vann fra utsiden og som den enkelte dermed ikke har anledning til å etterse og kontrollere og selv utbedre. Dette er ett forhold, som ikke den enkelte kan registrere før skaden er oppstått. Dette er mao en skade som skyldes mangelfull vedlikehold fra sameiet og som sameiet har ansvaret for.

I Sameiets vedtekter §5.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt heter det:

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseier skal vedlikeholde slik som vinduer og ytterdører. Overflatebehandling av balkonger/terrasser. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk.

Det er her vedtektene skiller seg fra Eierskapsloven og som må endres og tilpasses eksisterende lov! Dette er en skade og med påfølgende konsekvens, som vel egentlig

ligger under § 5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt hvor det heter «at sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen(vindu er vel en del av bygningen? min kommentar) og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges og slik at seksjonseierne slipper ulemper(råtne vinduer? Min kommentar) Vedlikeholdsplikten omfatter alt, som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt(?). Vedlikeholdet omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.»

I følge loven så er det her sameiets vedtekter ikke samsvarer med Eierskapsloven hvor det heter at « seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkongen eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsarbeidet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører». Det fremgår videre også at loven på dette området er ufravikelig.

Altså er vedtektene i konflikt med norsk lov fra januar 2018 og må endres. Vinduer og ytre dører er i likhet med bygningsmassen for øvrig også inkludert heiser av en slik art at den må oppjusteres i forhold til bruk. Dette er sameiets ansvar.

Forslaget mitt er at styret tar tak i saken og endrer vedtektene slik at de følger norsk lov.

Forslag til vedtak: Forslag til endring blir dermed: «Vedlikeholdsarbeidet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.»

Styrets innstilling: I Sameiet St. Olav har det siden starten vært seksjonseierne sitt ansvar å skifte ut dører og vinduer ved behov. Etter den gamle eierseksjonsloven var det ikke klart hvor dette ansvaret lå etter loven. Etter eierseksjonsloven som trådte i kraft i 2018, er lovens ordning at seksjonseier har ansvar for alt vedlikehold av dører og vinduer, unntatt full utskifting – som ligger til sameiet. Det er imidlertid klart etter loven at sameier kan ha avvikende løsninger på hvordan vedlikeholdsplikten er fordelt mellom seksjonseier og sameiet.

Det fremgår av eierseksjonslovens § 32 at det for vedlikehold som ligger til seksjonseier i vedtektene kan fastsettes at vedlikeholdsplikten helt eller delvis påligger sameiet, og tilsvarende kan det etter § 33 fastsettes at seksjonseiere har plikt til å holde deler av det som defineres som fellesareal ved like. Det er feil forståelse at eierseksjonsloven er ufravikelig på dette punktet.

For Sameiet St. Olav sin del, ble det på årsmøtet i 2018 tatt inn i vedtektene den formuleringen som er i dag, som gjør at vedlikeholdsansvaret for dører og vinduer ligger på seksjonseier. Dette vedtaket ble fattet som en ren vedtektsfesting av den praksis man i alle år hadde hatt i sameiet, og innebar ingen forskyvning av vedlikeholdsansvar.

Styret er fremdeles av den oppfatningen av at det er en rimelig løsning at seksjonseier er ansvarlig for utskifting av dører og vinduer tilknyttet egen seksjon. Hvor fort det oppstår behov for å skifte ut dører og vinduer vil ofte avhenge av seksjonseiers egen bruk og vedlikehold. Dersom man nå skulle flytte ansvaret på utskifting over på sameiet, vil de seksjonseierne som vedlikeholder dører og vinduer og behandler disse med forsiktighet, bli påført kostnader for å betale utskiftninger hos de seksjonseierne som ikke tar samme ansvar. Det er også uheldig for de som allerede har foretatt utskiftninger, og som fremover må være med på å betale for de som ikke enda har gjort samme utskifting.

Det bemerkes også at det ikke gir mening å skulle vedta forslaget slik det er formulert, som er en ren avskrivning av et avsnitt i loven, med henvisning til «annet og fjerde ledd».

På denne bakgrunn anbefaler styret at det stemmes **mot** forslaget.

7. Pkt 8 i protokollen fra årsmøtet 2024

Sak innmeldt av seksjonseier Wenche Bruun.

Viser til pkt 8 i protokollen fra årsmøtet 2024 og har følgende kommentarer. Styreleder hevdet både telefonisk før årsmøtet i 2023 til meg og på årsmøtet i 2024 at sameiet vil bruke sameiets bygningsforsikring i tilfeller hvor oppstår lekkasjer eller andre problemer som måtte oppstå på fellestak/veranda hvor seksjonseier har blitt gitt midlertidig brukstillatelse av fellestaket. Desverre var styreleder ikke villig til å skrive dette i vedtektene. Jeg forstår ikke hvorfor styreleder ikke ønsker å ha en entydig og klar paragraf. Utgangspunktet er at seksjonseierne etter forsikringsavtaleloven anses som medforsikrede under sameiets bygningsforsikring, og at denne kan benyttes dersom det oppstår en skade som faller inn under forsikringsvilkårene - uansett om de oppstår inne i en seksjon eller på fellestak. Ansvaret for vedlikehold og skadeutbedring i eierseksjonssameier reguleres av eierseksjonsloven. Hovedregelen i eierseksjonsloven §32 og §33 er at den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar er begrenset til den innvendige delen av bruksenheten, mens sameiet har ansvaret for alt annet, typisk bygningskroppen, fasade og utvendig tak (som gjerne betegnes for fellestak). Hva gjelder fasade, utvendig tak, balkonger og fellestakterrasser spesielt er dette ansett som en del av bygningskroppen, og er derfor et felles ansvar å vedlikeholde. Den enkelte seksjonseiers ansvar for balkonger og fellestakterrasser omfatter kun vedlikehold av overflatene, typisk rensing av sluk, vasking og maling, mens alt annet er felles ansvar. Sameiet har følgelig ansvaret for rekkverk, membran, bæreverk, konstruksjon, vedlikehold/bytte av sluk ol. Det er viktig å understreke at seksjonseier IKKE får tegne forsikring for fellestakterrasse da denne er en del av bygningskroppen. Det er derfor en meget stor og kostbar økonomisk uklar situasjon for de seksjonseiere har som har fått etablert terrasse på fellestak. Derfor er det meget viktig at det kommer klart fram i vedtektene at sameiets bygningsforsikring skal brukes ved skader som faller inn under forsikringsvilkårene.

Forslag til vedtak: §5-1 i vedtektene utvides til å inkludere:

Sameiet bærer ansvaret for lekkasjer eller andre problemer som måtte oppstå som en sannsynlig følge av etablering og/eller bruk av fellestakterrassen/verandaen. Seksjonseier ansees som medforsikrede under sameiets bygningsforsikring.

Styrets innstilling: Som påpekt under sak 5.5, har noen seksjonseiere fått tillatelse til å bygge ut terrasser på sameiets tak. Disse tillatelsene er gitt under vilkår om at seksjonseierne også bærer alle kostnader forbundet med disse terrassene. At de øvrige seksjonseierne skal måtte betale for lekkasjer eller andre problemer som er knyttet til disse seksjonseierne etablering og bruk av terrassene, fremstår direkte urimelig. De aller fleste seksjonseierne har ingen fordeler med at noen få har fått lov til å bygge terrasser på sameiets tak, og at man da samtidig skal pålegge de andre seksjonseierne å dekke kostnader forbundet med disse terrassene fremstår lite harmonisk, særlig tatt i betraktning at dette nettopp har vært et vilkår for at terrassene skulle etableres i første plass.

Forslagsstiller har ikke forstått hvordan forsikringen i sameiet fungerer. Styret viser her også til det som er skrevet under sak 5.4

om sameiets forsikring. Sameiets bygningsforsikring har et dekningsområde som ikke påvirkes av hvem som er ansvarlig for reparasjon/vedlikehold. Dersom det oppstår en forsikringsrelevant skade, vil denne altså dekkes selv om den er på en terrasse eller annet som seksjonseier har ansvar for. Å ta inn i vedtektene at seksjonseier «anses som medforsikrede under sameiets bygningsforsikring» vil kun virke forvirrende, og ikke ha noen faktisk betydning for forsikringen.

Styret har til dette årsmøtet også fremmet en rekke saker om vedtektsendringer som skal bidra til klargjøring av forhold rundt vedlikeholdsansvar og forsikring, som forslagsstiller synes å etterlyse.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det stemmes **mot** forslaget.

8. Tilfluktsrom og andre nødvendige beredskap tanker/ planer

Sak innmeldt av seksjonseier Bjørn Jarle Johannesen.

Verden står foran og inne i en uttalt potensiell krise tid og mine tanker går på hva styret planlegger eller i det minste har tanker om rundt nødvendig beredskap.

Der er krig i Ukraina hvilket betyr at Europa igjen er inne i en usikker krigssituasjon. Situasjon kan for tiden virke ekstra truende og usikker. Krigen kan resultere i potensielt angrep på Norge, droner, datahacking og sabotasjevirksomhet. Med resultat i at vann og elektrisitet kan ligge nede for kortere og lengre tidsrom. Vi er alle blitt oppfordret, klart å ta grep for å sikre oss i tilfelle strømstans, med for eksempel tilstander uten vann i perioder. Strømtilførsel kan resultere i at det blir en utfordring å få tilberedt mat. Dette vil selvsagt også påvirke varme i leiligheter.

Klimaendringer kan også resultere i at befolkningen kan oppleve ekstra ordinære tilstander. Eksempelvis skjer det på Vestlandet i disse dager(5 mars- 2025). Store regnmengder i kombinasjon med sterk vind. Spådommene er at slike tilstander kan tilta i omfang og styrke i tiden fremover. Jeg har tidligere tatt til orde for gressvekst/vegetasjon på større tak i sameiet for å dempe konsekvensene av store og konsentrerte vannmengder slik at presset på nedløp/renner blir redusert? Hva med reserveagregat for strøm i anlegget for å sikre nødvendig lys i fellesområder?

Jeg har funnet skilting for Tilfluktsrom i trappeoppgangen og i garasjeanlegget vårt, men når jeg forfølger skiltingen, så forsvinner de helt. Hva er tilstanden og kapasitet for tilfluktsrommet i St. Olav? Hvor er det? Hvordan er vi forberedt på det området? er der noe det kan med fordel gjøres i sammen?

«Styret utreder sikkerhetssituasjonen og legger opp en plan for sameiet slik at beboerne kan føle seg noe tryggere i den kritiske og utfordrende situasjon vi står overfor i sameiet.»

Forslag til vedtak: Styret utreder sikkerhetssituasjonen og legger opp en plan for sameiet slik at beboerne kan føle seg noe tryggere i den kritiske og utfordrende situasjon vi står overfor i sameiet.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstiller, og vil se nærmere på dette etter årsmøtet.

9. Informasjon fra styret: Opprydding sykkelparkering

Det er flere sykler på sykkelparkeringen i U3 som ikke er i bruk. Disse opptar plass og begrenser tilgjengeligheten.

Styret vil be om at alle som har og bruker sykkel merker denne med leilighetsnummer. Vaktmester vil fjerne sykler som ikke er merket innen 3 uker fra årsmøtet.

I tillegg opplyser styret at rommet for betalt sykkelparkering på gatenivå i St. Olavs gate 7 vil bli klart så snart renoveringen er ferdig.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

10. Valg

10.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Tony Helles
- Christian Tønnevold (Stavanger Parkering)
- Jenny Linn Torgersen (næringsrepresentant)

Valgkomiteen har vært i telefonkontakt med alle som er på valg, og samtlige sier seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har også hatt gode telefonsamtaler med styreformann Egil Thomsen som bekrefter at det sittende styret arbeider veldig godt sammen - og at styret er variert og godt sammensatt. Valgkomiteen finner med dette som utgangspunkt ingen grunn til å endre på nåværende styresammensetning så lenge dette tydeligvis fungerer bra - og vår innstilling er derfor at de som er på valg blir gjenvalgt for en ny periode.

Forslag til vedtak: Tony Helles, Christian Tønnevold og Jenny Linn Torgersen gjenvelges som styremedlemmer for to år.

10.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Alle varamedlemmene er på valg. Disse er

- Frode Berg
- Reidar Kleiven
- Elsa H. Andersen

Valgkomiteen innstiller til gjenvalg av Frode Berg og Elsa H. Andersen. Valgkomiteen foreslår samtidig at næring får en representant som vara, og foreslår Eirik Bergjord fra Westco som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Frode Berg, Elsa H. Andersen og Eirik Bergjord velges som varamedlemmer for ett år.

10.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer ble valgt for to år i 2024.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Salgsinntekter eksternt		97 030	102 300	95 000
Innbetalt felleskostnader		5 723 136	5 299 200	5 723 136
Innbetalt felleskostnader næring		3 336 348	3 171 264	3 336 348
Leieinntekt garasje		1 500 000	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader		1 071 192	1 071 192	830 000
Leieinntekter fra antenner		20 224	20 224	20 100
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		849 420	849 420	853 000
Andre driftsinntekter	1	6 204 575	4 957 708	0
Lading el-bil		94 348	84 780	100 000
Sum inntekter		18 896 273	17 056 088	12 457 584
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	2 392 601	2 280 059	2 441 350
Avskrivninger	7	2 277	9 007	0
Forretningsførerhonorar		499 746	570 444	412 500
Tilleggstjenester forretningsfører		108 359	66 487	105 000
Revisjonshonorar	3	34 390	35 254	30 000
Drift og vedlikehold	4	4 691 525	3 508 443	3 745 300
TV og/eller internett		853 008	853 012	853 000
Renovering	5	2 440 591	2 503 077	8 000 000
Forsikringer		1 177 264	857 821	1 281 300
Kommunale avgifter		1 342 761	2 179 918	2 053 600
Energi/strøm		1 877 374	2 156 766	2 000 000
Administrasjonskostnader		134 174	183 084	161 000
Sum kostnader		15 554 069	15 203 372	21 083 050
Driftsresultat		3 342 204	1 852 716	-8 625 466
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		1 002 351	655 356	200 000
Kundeutbytte		0	5 350	0
Netto finanskostnader		-1 002 351	-660 706	-200 000
Resultat	6	4 344 555	2 513 423	-8 425 466

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterbolig		172 497	174 774
Sum anleggsmidler		172 497	174 774
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		119 192	47 432
Forskuddsbetalte kostnader		1 365 501	1 339 286
Andre fordringer		52 412	11 470
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		22 635 113	17 845 450
Sum omløpsmidler		24 172 218	19 243 638
SUM EIENDELER		24 344 714	19 418 411

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		20 114 029	15 869 474
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 705 526	1 605 526
Sum egenkapital	8	21 819 555	17 475 000
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 936	17 138
Innbetalt strøm		0	6 561
Gjeld til forretningsfører		0	-313
Leverandørgjeld		2 015 435	1 515 511
Skyldig off. avgifter		136 092	135 361
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		197 239	180 756
Annen kortsiktig gjeld		138 459	88 397
Sum kortsiktig gjeld		2 525 159	1 943 411
Sum gjeld		2 525 159	1 943 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 344 714	19 418 411

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

 Egil Thomsen
Styreleder

 Jenny Linn Torgersen
Styremedlem

 Svein Dybdahl
Styremedlem

 Christian Tønnevold
Styremedlem

 Trygve Jacobsen
Styremedlem

 Tony Kai Rafael Helles
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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 2024	Regnskap 2023
Lyse Fiber AS, Global Connect AS, og Oneco Networks AS	0	75 000
Storebrand Knud Holms Gate 8 AS (tidligere Knud Holmsgate utbygging AS)	5 963 200	4 882 708
Salg areal i St.Olavs gate	164 500	0
Dagmulkt Schindler for sen ferdigstilling heis	76 875	0
Sum	6 204 575	4 957 708

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	1 561 400	1 426 516
Styrehonorar	350 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	300 013	285 786
Pensjonskostnader	158 974	147 647
Andre ytelser	20 074	16 805
Sum personalkostnader	2 392 601	2 280 059

Det er to ansatte i sameiet. S/E St. Olav kommer inn under OTP-Ordningen. Selskapet har egen innskuddspensjon som tilfredstiller lovens krav.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	21 504	20 581
6360 Renhold	824 154	761 366
6500 Verktøy	0	775
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	10 537	7 459
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 095 555	1 596 313
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	280 212	11 825
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 471	16 342
6730 Honorar for teknisk rådgivning	14 397	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 338 683	1 050 388
6900 Elektronisk kommunikasjon	62 259	15 622
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	5 093	4 064
7090 Annen kostnad transportmidler	15 660	23 708
Sum	4 691 525	3 508 443

Økte kostnader til bygningsmessig vedlikehold skyldes kostnader til nye lamper i bodene på kr 436 000.

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Modernisering heis A1 og A2	201 036	2 503 077
Installering Defigo porttelefon	190 742	0
Heis B2	1 537 500	0
Heis C1	511 313	0
Sum	2 440 591	2 503 077

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	4 344 555	2 513 423
Tilbakeføring av avskrivning	2 277	9 007
Endring arbeidskapital	4 346 832	2 522 429
Omløpsmidler	24 172 218	19 243 638
Kortsiktig gjeld	2 525 159	1 943 411
Arbeidskapital	21 647 058	17 300 227

Note 7 - Varige driftsmidler

	Stillas	Fontene	Fasadeheis	Parkerings anlegg	Lysstyring Frostsikring	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2011	2000	2002	1996	1995
Antatt levetid i år :	5	5	20	10	10	10

	Belysning P-Hus	Kubota B2530 Traktor	Boss komprimator	Bil og Tilhenger	Bygnings inventar	Antenneanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1995	2007	2005	2005	2003	2000
Antatt levetid i år :	10	5	5	3	5	10

	Ventilasjonsanle	Oppl. for Zaptec ladesystem	Vaktmester seksjon 193	Volkswagen Caddy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 308 750	403 750	55 059	149 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	172 497	0
Årets avskrivninger :	0	0	2 277	0
Anskaffelsesår :	2012	2018	2000	2015
Antatt levetid i år :	10	5	100	5

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, bolig	19 162 126	4 889 009	14 273 117
Sameiekapital, næring	-1 151 094	-731 819	-419 275
Sameiekapital, parkering	2 102 996	87 365	2 015 631
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond bolig	1 705 526	100 000	1 605 526
Sum	21 819 554	4 344 555	17 474 999

Mellomregning med sameierene.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Parkering	Totalt
Inntekter				
Salgsinntekter eksternt	48 515	38 812	9 703	97 030
Innbetalt felleskostnader	5 723 136	0	0	5 723 136
Innbetalt felleskostnader næring	3 907	3 332 441	0	3 336 348
Leieinntekt garasje	0	0	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader	796 545	156 255	118 392	1 071 192
Leieinntekter fra antenner	6 743	6 741	6 741	20 224
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	849 420	0	0	849 420
Andre driftsinntekter	4 707 769	1 313 502	183 304	6 204 575
Lading el-bil	32 078	59 439	2 830	94 348
Sum inntekter	12 168 113	4 907 190	1 820 970	18 896 273
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1 187 306	926 304	278 991	2 392 601
Avskrivninger	1 139	911	228	2 277
Forretningsførerhonorar	249 873	149 924	99 949	499 746
Tilleggstjenester forretningsfører	46 915	30 996	30 447	108 359
Revisjonshonorar	17 195	10 317	6 878	34 390
Drift og vedlikehold	2 585 150	1 060 577	1 045 798	4 691 525
TV og/eller internett	853 008	0	0	853 008
Renovering	903 090	1 537 501	0	2 440 591
Forsikringer	712 292	295 020	169 952	1 177 264
Kommunale avgifter	818 505	393 340	130 916	1 342 761
Energi/strøm	625 817	1 194 670	56 888	1 877 374
Administrasjonskostnader	68 260	39 449	26 464	134 174
Sum kostnader	8 068 549	5 639 009	1 846 511	15 554 069
Driftsresultat	4 099 564	-731 819	-25 541	3 342 204
Finansielle poster				
Renteinntekter	889 445	0	112 906	1 002 351
Netto finanskostnader	-889 445	0	-112 906	-1 002 351
Resultat	4 989 009	-731 819	87 365	4 344 555

Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Olav.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Olav

Styreleder	Egil Thomsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Tony Kai Rafael Helles (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Svein Dybdahl (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Christian Tønnevold (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Trygve Jacobsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Jenny Linn Torgersen (sign.)	12.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet St Olav

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet St Olav som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 14:23:27 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret 2025

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 86 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har utenom hatt løpende kommunikasjon mellom styremøtene for håndtering av pågående saker.

Defigo adgangssystem

Adgangssystemet er blitt installert i de resterende blokkene. Adgangssystemet gir muligheten til å se hvem som ringer på via mobiltelefonen, eller en egen skjerm, hvorfra inngangsdøren på gateplan kan åpnes. Det gir en ekstra sikkerhet når en kan se hvem som slippes inn i byggene.

Vi har dessverre opplevde tyveri av adgangspaneler på gateplan. Dette håper vi nå er løst ved at Teknisk sjef har fått laget en innramming som vanskeliggjør fjerning av panelet fra veggen.

Oppgradering av heiser

Styret inngikk i 2024 en ny avtale med Schindler for utskifting av heisen i B-Blokken og de 2 heisene i C-Blokken. Det er avtalt fastpris på heisleveransene med dagmulkt for forsinkelse iht. NS 8405. Arbeidene i C-Blokken startet siste del av juni 2024 med forventet ferdigstilling 12.09. Pga. feilleveranse av deler fra heisleverandøren, ble heisen ikke tilgjengelig før 31.10, dvs. en forsinkelse på 50 dager. Dette var en uønsket hendelse som skapte en hel del frustrasjon og problemer for beboerne.

Installasjonen av de nye heisene i C-Blokken startet med den ene hesen medio januar 2025. Den forventes ferdigstilt utgangen av mai. Den andre heisen har oppstart begynnelsen av juni med ferdigstilling utgangen av oktober 2025.

Kontraktsummen for de 3 heisene er på kr 5,4 millioner.

Knud Holms gate Utbygging AS / KH8

Kontorbygget er ferdigstilt og opparbeidelsen av parkarealet er forventet ferdig våren 2025, et år forsinket.

Det har vært en del utfordringer med at Utbygger fortsatte å bruke Riggarealet etter at det ble overlevert til sameiet iht. kontrakt. Det medførte nye forhandlinger med Utbygger om ytterligere kompensasjon for utvidet leie av Riggarealet. Samlet kompensasjon har tilført sameiet 15,2 mill. Kompensasjonsbeløpet har således gitt sameiet tilgang på betydelige midler til vedlikeholdsfond for bolig, næring og parkering. Spesielt har dette stor betydning for bolig, hvor kompensasjonen vil dekke en stor del av pågående og forestående utskifting av heiser og glassfasader.

For bolig betyr kapitaltilførselen fra kompensasjonsbeløpet et tilskudd til vedlikehold i størrelsesorden kr. 73.000 per seksjon. Skulle dette beløpet hentes inn fra boligseksjonene, ville det over 3 år bety en økning i felleskostnadene per boenhet i størrelsesorden kr. 2.000 per mnd.

En betydelig økning av nåværende netto felleskostnader.

Planlagte oppgraderinger boligdel

I tillegg til oppgraderingen av heisene, er det igangsatt arbeider med riving av glassbyggsteinene i nr. 2 - 4 og 6. Disse gjenoppbygges med nye glassfasader, som overensstemmer med den øvrige oppgraderingen av fasadene i næringsdelen. Arbeidet startet i utgangen av februar i nr. 6 og fortsetter fortløpende med nr 4 og til slutt nr 2. Arbeidene forventes ferdigstilt i løpet av sommeren 2025. Styret har fremforhandlet en fastprisavtale for monteringen av glassfasadene med totalsum 3,8 mill.

Planleggingen av oppgraderingen av inngangspartiene til boligdelen vil bli foretatt når arbeidene

med oppgradering av næringsdelen er ferdig høsten 2025.

Oppgradering av næringsdelen

Styreleder og Teknisk sjef har hatt flere møter med utbygger Westco i forbindelse med utvidelsen og oppgraderingen av næringsarealene i St. Olav som pågår for fullt. Beklageligvis medfører arbeidene en del støy. Nødvendige stillasbygg skaper også hindringer ved inngangspartiene og i gågaten. Dette er dessverre ikke til å unngå.

Arbeidene med fasaden mot Løkkeveien går for fullt og er forventet ferdig etter sommeren. Det samme gjelder den øvrige oppgraderingen fasadene i St. Olavs gate. Det vil bli foretatt utskifting av glasstakene mellom Blokk A og B og mellom Blokk C og D. Kontorlokalene i Blokk A, B og C er også under renovering og forventes ferdig innen utgangen av året.

I de nederste etasjene i nr 7 er leietakerne flyttet inn i lokalene og restauranten OUCH er på plass i det tidligere næringsarealet på bensinstasjonen.

Fasadearbeidene pågår og er forventet å bli ferdige til sommeren. Etter hvert ser vi for oss at disse arbeidene skal gi et betydelig løft for St. Olavskvartalet.

Lekkasjer i bygg.

Det er brukt betydelig med tid og ressurser på å avdekke årsaken til vanninntrenging i en boligseksjon. Det ble avklart at årsaken til lekkasjen kom fra en utett sammenføyning mellom bygget og en ettermontert hagestue.

Kameraovervåking.

Overvåkingskamera er blitt montert i alle inngangspartiene til boligblokkene samt i parkeringskjelleren i U3. Det har dessverre vært innbrudd i boder og i parkeringsetasjen både før og etter at kamera er montert. Det var forventet at kameraovervåking skulle virke preventivt. Det minnes om at uvedkommende ikke slippes inn.

Forretningsførerhonorar.

Styreleder har vært i forhandlinger med Bate angående forretningsførerhonoraret og har gjennom endring av avtalen oppnådd en reduksjon på kr. 100.000 i forhold til tidligere gjeldene avtale.

Forsikring:

Styret har gjennom forhandlinger oppnådd reduksjon av forsikringspremien for næring og parkering.

Tinden – St. Franciskus

Styret har på vegne av sameiet klaget både på riving av St. Franciskus bygget og oppføringen av nybygg på tomten i St. Svithunsgate 5. De fremførte klagen er ikke blitt hensyntatt. Det er forventet oppstart med riving i løpet av sommeren med påfølgende grunnarbeider og reising av bygget, som er forventet ferdig i løpet av 2027. Sameiet har hatt flere møter med utbygger Camar og K2 i forbindelse med den forestående byggeprosessen.

Ny hjemmeside.

Styret har arbeidet med gjennomgang og utarbeidelse av ny hjemmeside for sameiet som gir større fleksibilitet og bedre muligheter for oppdatering av relevant informasjon til beboere og

næringsdrivende.

Oppdatering av sameiets vedtekter.

Styret har hatt juridisk bistand til gjennomgang og oppdatering av sameiets vedtekter. Det er viktig at presisering rundt ansvarsforhold i forbindelse med innglassing av terrasser og balkonger og bruk av fellestak til terrasser tydeliggjøres i vedtektene.

Styrets planer fremover:

Oppgradering av bolig og næringsarealene i St. Olav.

Styret vil fortsatt ha fokus på byggesaker i området.

Fortløpende oppfølging av planene vedr. trafikksituasjonen rundt St. Olavskvartalet.

Gjennomgang av oppdatert vedlikeholdsplan.

Fokus på løpende vedlikehold.

Fasadevask.

Oppgradering av inngangspartiene til bolig.

Oppdatering av sameiets vedtekter.

Regnskap og budsjett 2026.

Forberedelse til årsmøtet.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/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 sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

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

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet St. Olav.

Torsdag 21.11.2024, kl. 18:00

Clarion Hotel Stavanger, Arne Rettedals gate 14

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 frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra Westco vedrørende oppgradering av sameiet

3 Søknad om fasadeendring mot Løkkeveien

4 Søknad om fasadejusteringer mot St Olavsgate

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet St. Olav

2. Informasjon fra Westco vedrørende oppgradering av sameiet

Representant fra Westco/arkitekt forteller om status og planer fremover.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Søknad om fasadeendring mot Løkkeveien

I forbindelse med renoveringen av næring søker Westco årsmøtet om følgende:

- Nytt inngangsparti mellom Blokk B og C (Glassgård)
- Ny inngang med heis og rømningstrapp i Blokk C, dette grunnet krav til universell utforming og Rømningsvei. Krever et lite takoppbygg (50-60 cm) over heis.
- Fjerning av eksisterende ventilasjonsrør (grunnet kapasitet og korrosjon). Ny løsning blir integrert i bygningskroppen

kfr. vedlagte tegninger.

Styret i sameiet er positive til endringen, og anbefaler årsmøtet å godkjenne søknaden. Søknaden krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å bli godkjent.

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes.

4. Søknad om fasadejusteringer mot St Olavsgate

I forbindelse med renoveringen av næring søker Westco årsmøtet om følgende:

- Inngangspartiet mellom Blokk A og B (Glassgård) får nytt design og nye materialer.
- Adkomst til boligene i Blokk A og B får ny og sikrere utforming ved at adkomst til bolig og næring adskilles.
- Overbygg for trappeadkomst til P-Garasje får ny utforming.

Kfr. vedlagte tegninger.

Styret i sameiet er positive til endringen, og anbefaler årsmøtet å godkjenne søknaden. Søknaden krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å bli godkjent.

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes.



ST. OLAV KVARTALET

PRESENTASJON FOR SAMEIET ST. OLAV

WESTCO EIENDOM AS



built



1. FASADE ENDRINGER MOT LØKKEVEIEN

Endringene består i følgende:

- Nytt inngangsparti mellom Blokk B og C (Glassgård)
- Ny inngang med heis og rømningstrapp i Blokk C, dette grunnet krav til universell utforming og Rømningsvei. Krever et lite takoppbygg (50-60 cm) over heis.
- Fjerning av eksisterende ventilasjonsrør (grunnet kapasitet og korrosjon). Ny løsning blir integrert i bygningskroppen

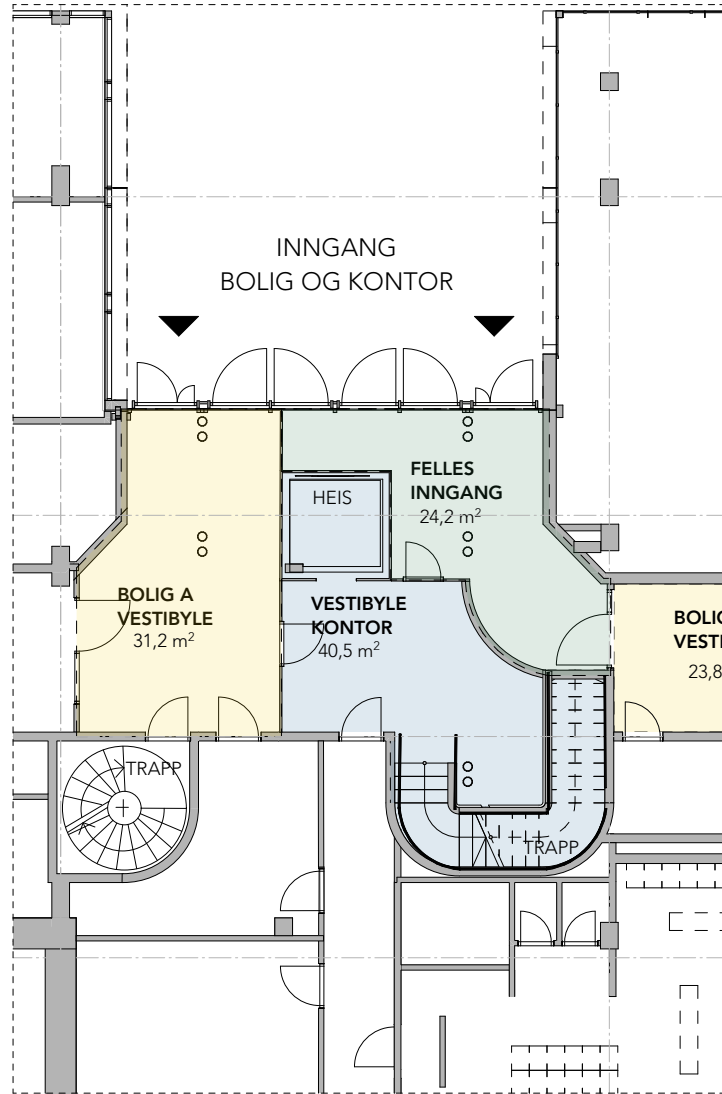


2. FASADEJUSTERINGER MOT ST. OLAVSGATE

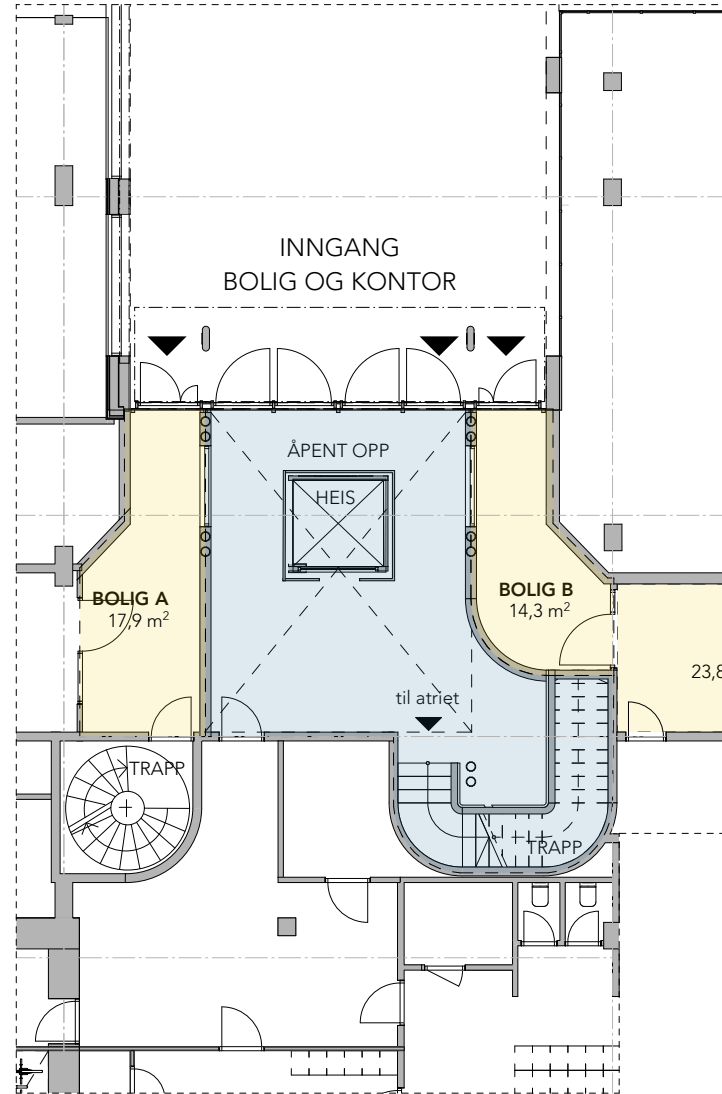
Justeringene består av følgende:

- Inngangspartiet mellom Blokk A og B (Glassgård) får nytt design og nye materialer.
- Adkomst til boligene i Blokk A og B får ny og sikrere utforming ved at adkomst til bolig og næring adskilles.
- Overbygg for trappeadkomst til P-Garasje får ny utforming.

Inngangsparti "Oransjeri" - Bygg A/B



Eksisterende planløsning

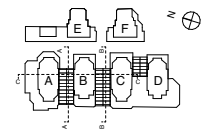


Planlagt status

N.B.! FORELØPIG TEGNING

PLAN 01 (tidligere U2)
1:100

31/10/2024



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.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet St. Olav torsdag 21.11.2024 kl. 18:00 - Clarion Hotel Stavanger, Arne Rettedals gate 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Egil Thomsen ble valgt som møteleder. Morten Hovland Haaland ble valgt som sekretær.

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

Vedtak:

Frode Nilsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 44 seksjonseiere og 51 godkjente fullmakter, inkludert Westco med 25 stemmer, representert. Eyvin Olsen og arkitekt Jonas Thor Roaldsø var tilstede som representanter for Westco. I tillegg møtte teknisk sjef Reidar Haugen samt Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Informasjon fra Westco vedrørende oppgradering av sameiet

Eyvin Olsen, konsulent for Westco innledet saken og fortalte om bakgrunnen for prosjektet. Arkitekt Jonas Thor Roaldsø viste og gjennomgikk bilder fra planene for prosjektet med særlig fokus på inngangspartiet mellom blokk A og B. Olsen og Roaldsø besvarte spørsmål fra salen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Søknad om fasadeendring mot Løkkeveien

Arkitekt presenterte forslaget for løsning mot Løkkeveien.

Søknaden krevde 2/3 flertall av avgitte stemmer for å bli godkjent.

Vedtak:

Søknaden ble enstemmig godkjent.

4. Søknad om fasadejusteringer mot St Olavsgate

Presentasjonen og diskusjonen ble gjennomført under sak 2.

Søknaden krevde 2/3 flertall for å bli godkjent.

Vedtak:

Søknaden ble godkjent med 64 stemmer for og 27 stemmer mot.

Stavanger, 21.11.2024

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet St. Olav

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Egil Thomsen (sign.)

26.11.2024

Protokollvitne

Frode Nilsen (sign.)

25.11.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utført: 04.04.25 Side 1 av 2

Sameiet St. Olav	Vår ref.:	595/17
St. Olavs gate 7	Type:	Eierseksjonssameie
4005 STAVANGER	Eiere:	Synnøve Egenberg
Organisasjonsnr:	971 339 071	Seksjonsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 689	
Felleskostnader:	Eiendomsskatt	398
	Fellesutgifter	2 862
Tilleggsytelser:	TV og internett	429

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: Egil Thomsen
Adresse: St. Olavsgate 7
Postnr/-sted: 4005 STAVANGER
Telefon: Mob.: 93007280
E-post: st.olav@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.04.2025

Utestående saldo:	3 689		
Felleskostnader:	3 689	Restanse:	3 689
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 558
Annen formue:	77 603	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 56/1683
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562782
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0604
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Ja			
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()			
Systemlås:	Ja	Antall rom:	BRA	106
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 106	
Fasiliteter:				

Sameiet St. Olav	Vår ref.:	595/17
St. Olavs gate 7	Type:	Eierseksjonssameie
4005 STAVANGER	Eiere:	Synnøve Egenberg
Organisasjonsnr: 971 339 071		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 7 blokker. 3 seksjonskategorier - 207 seksjoner totalt
- Bolig: 163 seksjoner - felles parkeringskjeller
- Næring: 41 seksjoner
- Parkering: 3 seksjoner
- Vedtekter, ref. pkt. 5.1.
- Vann og avløpsavgift inkludert i felleskostnad.
- Øvrige kommunale avgifter betales av den enkelte eier.
- Egne vaktmestere
- Installasjon av elbillader på egen parkeringsplass er mulig for seksjonseieres regning. Kontakt teknisk sjef for framgangsmåte.
- Renholdstjenester fellesareal
- Ordensregler
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Egen hjemmeside, www.st-olav.no
- 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.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ST OLAV
(ORG. NR. 971 339 071)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet, sist endret på årsmøtet (dato).

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap.....	3
2 Rettslig råderett.....	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal	4
3-1 Rett til bruk.....	4
4. Parkering.....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett.....	4
4-3 Vedlikeholdsansvar.....	4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.....	4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader.....	6
6-2 Betaling av felleskostnader.....	7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.....	7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
8 Styret og dets vedtak.....	7
8-1 Styret - sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver.....	7
8-3 Styrets beslutningsmyndighet	7
8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
8-5. Forretningsfører	8
9 Årsmøtet.....	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet.....	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	9

9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
9-8 Inhabilitet	9
9-9 Valgkomitè.....	10
10 Mindretallsvern	10
11 Særbestemmelse	10
11-1 Sikringsfond	10
11-2 Forsikring	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er St.Olav. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.05.89, reseksjonert 08.06.2000.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 163 boligseksjoner og 44 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 56, bnr.1683 i Stavanger kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

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. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

- (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) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 170 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 170 som fellesareal for boligseksjonene beliggende i U3
- Seksjonsnummer 205, 206 og 207 er næringsseksjoner som utelukkende innbefatter parkering. de har henholdsvis 248, 248 og 255 parkeringsplasser beliggende i U4, U5 og U6.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene for bolig befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet, ved boligdel, har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene beliggende i U3. de resterende plasser er den enkelte seksjonseiers ansvar.

4-4 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 av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-5 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 seksjonseieren 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. 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.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av terrassesluk.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og reparere disse ved fasadetiltak.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle

vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

For regler om fellestak se vedlegg godkjent i sameiemøte 20.06.06.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 6-2.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 – to – år dog slik at 3 – tre – styremedlemmer alltid er på valg. Varamedlem velges for 2 – to – år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 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 beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(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. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9.3 (1)

9-4 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 seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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
- nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
- vedtak om omdisponering av vedlikeholdsfond og reklamasjonsfond og annen egenkapital.

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 seksjonseiernes 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

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

9-9 Valgkomitè

Sameiet skal ha en valgkomitè som velges på sameiermøte.

Valgkomiteen skal bestå av 3- tre - medlemmer og 3 – tre - varamedlemmer. Sameiermøtet velger hvem som skal være komiteens leder. Medlemmenes og varamedlemmenes valgperiode er 2 – to – år. Gjenvalg kan finne sted. Valgkomiteen skal til det ordinære sameiermøtet komme med forslag på styremedlemmer og varamedlemmer samt på medlemmer av valgkomiteen. Valgkomiteens leder innkaller til møter i valgkomiteen med 2 – to- ukers skriftlig varsel.

10 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.

11 Særbestemmelse

Eier av seksjon skal ha rett til å drive bensinstasjon med normal stasjonsdrift i et areal mot Løkkeveien.

11-1 Sikringsfond

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et sikringsfond som, etter styrets nærmere bestemmelse, skal anvendes til å dekke ekstraordinære utgifter eller tap som de øvrige eiere måtte bli påført ved at en eller flere eiere ikke oppfyller sine forpliktelser. Fondets midler skal plasseres særskilt på egen rentebærende konto. Den enkelte eiers andel i fondet skal alltid følge hans/hennes seksjon.

11-2 Forsikring

Styret tegner en felles fullverdi huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal – i den utstrekning det er mulig å få slik dekning i norsk selskap – også omfatte rettslig erstatningsansvar, bruddskader på glass, ryddingsutgifter, prisstigning inntil 20 – tyve – prosent i 24 – fireogtyve – måneder etter skadedag og påbud fra offentlig myndighet.

SAMEIET ST.OLAV

PROSEDYRER OG ORDENSREGLER

INNHOLDSFORTEGNELSE		Side
1.	Innledning	4
2.	Betaling av andel felleskostnader	5
3.	Adgangssikkerhet	6
3.1	Adgangssikkerhet generelt	6
3.2	Nøkler og nøkkelkort	6
3.3	Rutine for opplåsing når en har låst seg ute.	6
4.	Oversikt over eiere og leietaker	7
5.	Nødssituasjoner	8
5.1	Tilfluktsrom	8
5.2	Brannalarmer	8
5.3	Heisalarmer	9
6.	Avfallsbehandling/Resirkulering	10
6.1	Papp/papir	10
6.1.1	Boligseksjoner	10
6.1.2	Næringsseksjoner	10
6.1.2.1	Papir	
6.1.2.2	Papp	
6.2	Glass	11
6.3	Plast	11
6.4	Spesialavfall	11
6.4.1	Batterier	11
6.4.2	Risikoavfall fra leger	11
6.4.3	Annet spesialavfall	11
6.5	Tøy	11
6.6	Matavfall	11
6.6.1	Næringsseksjoner	11
6.6.2	Boligseksjoner	11
6.7	Annet avfall	12
6.7.1	Næringsseksjoner	12
6.7.2	Boligseksjoner	12
6.8	Bruk av søppelsjaktene	12-13

	Side
7. Skadedyravtale	14
8. Fasader og balkonger	15
8.1 Endringer i fasade	15
8.2 Rekkverk på balkonger	15
8.3 Innglassing av balkonger	15
8.4 Renhold av balkonger	15
8.5 Lys på balkonger	16
8.6 Maling til blå felt	16
8.7 Fellestak	16
9. Kjøring og parkering i St.Olavsgt.	17
10. Anvendelse av boligseksjonenes parkeringsetasje (U3)	18
10.1 Ledige parkeringsplasser	18
10.2 Parkering utenfor oppmerkede felter	18
10.3 Oppbevaring av bildekk	18
10.4 Sykkelparkering	18
10.5 Lys	18
10.6 Bruk av garasjeplassen	18
11. Skilting	19
11.1 Navneskilt for boligseksjoner	19
11.2 Skilting av næringsseksjoner	19
12. Ordensregler	19
12.1 Vis hensyn til naboene	19
12.2 Fellesganger	19
12.2.1 Utsmykking av fellesganger	20
12.2.2 Parkering av sykler o.l i fellesganger	20
13. Vedlikehold	20
14. Forsikring	20
14.1. Polisenumre og kontaktperson	20
14.2 Forsikringsverdi	20
14.3 Dekning	20
14.3.1 Generelt	20
14.3.2 Egenandel	21
14.3.3 Vannskader	21
14.3.4 Vinduer	21

	Side
15. Kabel-TV	21
16. Bruk av vaktmesterne	21
17. Vakthold	21
18. Renhold	22
19. Kommunale skatter og avgifter	22
20. Dekorering	22
20.1 Juledekorering av St.Olavsgate	22
20.2 Inngangspartiene til boligseksjonene i U2	22
21. Ventilasjon	23
21.1 Ventilasjon i boligseksjonene	23
21.2 Ventilasjon i næringsseksjonene	23
22. Serviceavtaler	24

1. **Innledning**

Nedenfor følger en samling av de prosedyrer og de ordensregler som gjelder for Sameiet St. Olav.

Prosedyrene og ordensreglene er utarbeidet av forretningsfører og godkjent i styremøte 18.august 1992, med senere revisjoner.

Stort sett er dette en samling av tidligere styrevedtak og informasjon, men enkelte informasjon kan være nye.

Prosedyrene og ordensreglene er utarbeidet i norsk og engelsk utgave.

Generelt betyr det å bo og å arbeide i et kompleks som Sameiet St. Olav at en opererer i et felleskap som krever gjensidig respekt og hensyn for at alle skal trives.

2. **Innbetaling av andel felleskostnader**

Ta kontakt med forretningsfører.

3. Adgangssikkerhet

3.1 Adgangssikkerhet generelt

Ytre sikkerhetssone går ved ytre inngangsdører i etasje U2, samt port inn til etasje U3.

Det henstilles til alle om å ikke slippe inn personer som en ikke er helt sikker på bor i Sameiet. I den sammenheng bør en sjekke at den ytterste døren er gått i lås før en tar heisen.

Av brannsikkerhetsmessige hensyn er vi pålagt å ha dørvrider på garasjesiden av dørene som fører til trapper til U2. Neste sikkerhetssone blir dermed inngangsdøren til den enkelte seksjon.

I praksis vil det være relativt enkelt å lure seg inn både i U2 og U3 slik at en bør ikke forutsette pålitelig sikkerhet utenfor egen inngangsdør, bortsett da fra bodene, hvor det er egen sikring.

På grunn av at boligseksjonene i blokk D har felles ytre inngangsdør med næringsseksjoner i blokk C/D skal også indre inngangsdør til boligseksjonene i blokk D være låst.

3.2 Nøkler og nøkkelkort

Nye nøkler og nøkkelkort, og portåpnere fås ved henvendelse til våre vaktmestre. Den enkelte må selv dekke kostnadene ved dette.

3.3 Rutine for opplåsning når en har låst seg ute.

Sameiet har etablert følgende rutine for beboere som har låst seg ute:

*mellom 07.00 – 23.00 : Vaktmester kontaktes

*mellom 23.00 – 07.00 : Securitas kontaktes (51 84 55 41).

Securitas vil låse inn personer som står på lister over eiere, leietaker og andre som eier har gitt adgang til seksjonen, og listene får Securitas oversendt fra forretningsfører.

Videre vil Securitas kreve legitimasjon, samt passordet ”STOL”.

Utrykning vil bli fakturert direkte fra Securitas til eier av seksjon.

4. Oversikt over eiere av og leietakere i seksjoner i Sameiet St. Olav

Av hensyn til bl.a. informasjonsbehov, betalingsrutiner og opplåsningsrutinen er det meget viktig at forretningsfører til enhver tid er oppdatert vedrørende eiere og leietakere i Sameiet St. Olav.

Eierne er ansvarlig for at Sameiet får den nødvendige informasjon. Når det gjelder eiere er det viktig at den/de formelle eier/e av seksjonene er korrekt oppgitt. I de tilfeller hvor ektefeller og samboere eier seksjoner sammen skal begge navn oppgis til forretningsfører.

Konsekvensen av at forretningsfører ikke får melding om endringer i ovennevnte forhold er at kun eier/e av seksjoner blir innlåst, se opplåsningsrutinen. Dessuten er det fare for at nødvendig informasjon ikke når fram til alle beboerne i St.Olav. Videre får vi problemer med klager når vi ikke vet hvem som bruker den enkelte seksjon, og det har også skjedd at vi har tauet bort en beboers bil, idet vi ikke visste at vedkommende bodde i Sameiet.

5. Nødssituasjoner

5.1 Tilfluktsrom

Vi gjør oppmerksom på at anleggets tilfluktsrom befinner seg i etasjen U6, og at det kanskje kan være en idé å ta en kikk på dette. Tilfluktsrommet er i prinsippet kun for personer i nærings- og parkeringsseksjonen, idet personer i boligseksjonene dekkes av de offentlig tilfluktsrom.

5.2 Brannalarmer

Ved brannalarmer er det sikreste sted å oppholde seg i ens egen seksjon/leilighet. (Forutsatt at det ikke er der det brenner da).

Klokkene i korridorene befinner seg i utgangspunktet ikke der for å varsle beboerne inne i leilighetene, men for å varsle dem som måtte befinne seg i korridorene, slik at de kan komme seg ut i det fri, eller inn i en leilighet.

Røkvarsleren er den enkelte leilighets brannvarsling, og alle leiligheter har tilgang til nødutgang.

Hus å prøve røkvarsleren regelmessig. Den bør også støvsuges med jevne mellomrom.

Ute i korridor er det brannskap med brannslange på rull, og en bør prøve slangen. Lukk opp døren, slik at dere blir kjent med åpningsmekanismen, trekk ut slangen, for eksempel inn til vask eller bad og sett på vann. Hus at krane skal åpnes ved siden av slangerull i skapet. Prøv så strålerør med vann, og rull deretter slangen på plass. Øvelse gjør mester, og en føler seg tryggere når en vet å kunne takle en situasjon.

Bruk ikke heis ved alarm. Brannvarsling i St.Olav er for øvrig delt inn i soner, slik at brannklokker bare skal ringe i den sonen hvor det er varslet røyk eller brann. I andre soner er det trygt, og personer her kan da forholde seg helt rolig.

Vi ber om at de som måtte ha spesielle behov for hjelp, eller spesiell varsling, i forbindelse med brannalarm, tar kontakt med vaktmester, slik at han kan få utarbeide en liste over disse.

Det har også forekommet tilfeller hvor uautorisert personell har ringt Brannvesenet for å avblåse alarmer. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kun er sameiet vaktmester som skal kunne avblåse alarmer.

Vi gjør oppmerksom på at unødige brannalarmer koster Sameiet utrykningsgebyr, og vi ber alle være varsomme i omgang med brannvarslingssystemet.

5.3 Heisalarm

Heisalarmen er tilknyttet Securitas' alarmsentral, og hjelp fra Securitas eller vaktmester vil komme så rask som fysisk mulig.

Et lydbånd varsler om denne tilknytningen når alarmknappen blir trykket inn.

Alarmknappen må holdes inne i 3 sekunder for at alarm skal registreres.

6. Avfallsbehandling/Resirkulering

Sameiet har i samarbeid med Stavanger kommune etablert følgende system for avfallsbehandling/resirkulering for sameiets boligdel:

6.1 Papir/papp

6.1.1 Boligseksjoner

Fire 7501/6601 containere er utplassert i beboernes parkeringsetasje (U3). Disse er plassert ved nedgang fra A-blokk, nedgang fra B-blokk, nedgang for C/D-blokk og ved hovedtrapp gjennom parkeringsanlegget (benyttes av blokkene E₁, E₂ og F). Containerne er grønne og tydelig merket med papiravfall.

Vennligst klem esker o.l så godt sammen som mulig. Vi presiserer at det er kun papir/papp som kan kastes i disse containerne. Isopor, plast o.l som befinner seg inne i esker, må tas ut og kastes i søppelsjaktene.

6.1.2 Næringsseksjoner

6.1.2.1 Papir

A4-esker levert av Fretex utplasseres ved den enkelte kontorplass og papiravfall legges i disse.

Den enkelte bedrift sørger selv for at disse eskene tømmes i sekker, som settes i bossrommet i blokk D-U2, bortsett fra bedrifter på gatenivå, som får sekkene hentet i seksjonen.

Sameiets vaktmester henter sekkene for tømming i container, bortsett fra for Fokus Bank, der bankens vaktmester utfører dette.

6.1.2.2 Papp

Næringsseksjonene og andre som har store mengder pappavfall tømmer selv pappavfall i presscontainere i U4, etter avtale med Sameiets vaktmestere.

Bensinstasjonen har fått en egen grønn container, og denne tømmes av Sameiets vaktmestre.

For virksomheter på gatenivå vil Sameiet vaktmestere hente pappen i seksjonene og tømme i presscontaineren.

Andre næringsdrivende setter pappavfallet i søppelrommet i blokk D-U2, hvor det hentes av Sameiets vaktmestre for tømming i presscontaineren.

Presscontaineren tømmes hos Fretex.

6.2 Glass

Oppsamlingsstasjon for glass er utplassert i søndre del av St.Olavsgate.

6.3 Plast

Oppsamlingsstasjon for plast er utplassert i søndre del av St.Olavsgate.

6.4 Spesialavfall

Ta kontakt med vaktmester

6.4.1 Batterier

Ta kontakt med vaktmester.

6.4.2 Risikoavfall fra leger

Renholdsverket leverer, via våre vaktmestre, ut egne kartonger for dette. Vaktmestrene samler inn disse kartongene, og deler ut nye, etter hvert som de blir fulle. Sameiet dekker kostnadene med ordningen.

6.4.3 Annen spesialavfall

Dette kan for eksempel være:

- Maling
- Lim
- Lakk
- Lyspærer/lysstoffrør
- Kjemikalier
- Olje
- Plantevernmidler
- Medisiner
- Støvsugerposer

Slik avfall kan i dag leveres inn på brannstasjonene.

6.5 Tøy

Ta kontakt med Fretex

6.6 Annen avfall

Ta kontakt med vaktmester.

6.6.1 Næringsseksjoner

Brukerne av næringsseksjonene kaster annet avfall i plastikksekker, som settes i bossrommet i D-blokken U-2, bortsett fra seksjoner på gatenivå, der sekkene hentes av Sameiet vaktmestre.

Henting i bossrommet i blokk D-U2 og i seksjonene, for tømming i presscontainer, skjer mandag, onsdag og fredag.

Bensinstasjonen har tre søppelspann utenfor butikken, og to spann i vaskehallen, som hentes på tilsvarende måte.

6.6.2 Boligseksjoner

For annet avfall må søppelsjaktene, eventuelt søppelrommene i etasje U4 (for ting som ikke går i søppelsjaktene), benyttes.

6.7 Bruk av søppelsjaktene

Avfall skal pakkes godt inn før det går i søppelsjakten. Les nøye instruksjonen på sjaktluken, om hvilket avfall som kan kastes i sjakten.

Uinnpakket avfall skaper et forferdelig søl i avfallsrommene, og medfører mye merarbeid for våre vaktmestre.

Generelt må en dessuten tenke på at søppel skal ned i en sjakt, og at enkelte ting, for eksempel kleshengere og juletrær har lett for å sette seg fast. Tette søppelsjakter kan medføre ubehagelig lukt i gangene, og dette bør unngås.

Dersom beboerne har større gjenstander som skal kastes, eks. møbler og hvitevarer, så bes vaktmestrene kontaktes.

For øvrig kan en henvende seg både til vaktmesterne og til forretningsfører dersom en har spørsmål vedrørende avfallsbehandlingen.

7. Skadedyravtale

Sameiet har inngått en skadedyravtale med Actum AS.

Denne innebærer:

1. Actum AS skal utføre forebyggende arbeid når det gjelder rotter og mus.
2. Actum AS skal, kostnadsfritt for Sameiet, rykke ut dersom det oppstår et problem med gnagere og insekter. For eiere av, og leietakere i seksjoner i St.Olav, og dette gjelder både bolig-, nærings- og parkeringsseksjoner, innebærer dette at dersom det oppstår et insekts- eller gnagerproblem, så kan Actum AS kontaktes kostnadsfritt.

Det kan være hensiktsmessig at kontakten går via vaktmester.

8. Fasader og balkonger

8.1 Endringer i fasade

Det presiseres at det ikke må foretas endringer i bygningenes fasade før godkjenning fra Sameiet og bygningsmyndighetene er innhentet.

8.2 Rekkverk på balkonger

Det er vurdert å innhente tilbud på utskifting av blått felt på rekkverk til herdet glass, men på grunn av manglende interesse er saken foreløpig lagt vekk.

8.3 Innglassing av balkonger

Ta kontakt med forretningsfører for opplysninger om innglassing av balkonger.

8.4 Renhold av balkonger

Vi vil oppfordre alle til å løfte opp tregulv på balkongene, og å gjøre rent under dette.

Det har vist seg å være mye skitt der, og dette kan skape problemer for nedløpene.

8.5 Lys på balkonger

Utelys på balkonger styres av en lysstyrkemåler. Denne kan imidlertid overstyres ved at en stenger hele anlegget. Pr. dato er en slik overstyring iverksatt for tidsrommet mellom kl. 24.00 og 16.00, og lyset vil dermed ikke komme på i dette tidsrommet uansett utvendig lysstyrke. Dette gjelder også balkonger hvor det er montert egen lysbryter.

Egen lysbryter kan monteres, men dette må den enkelte eier selv sørge for.

Sameiet skifter lyspærene, og den enkelte bes ta kontakt med vaktmestrene når lyspærene går.

8.6 Maling til blå felt

Sameiet har kjøp inn maling til de blå feltene på balkongene. De som har behov for å male feltene kan få maling, samt låne koster, hos vaktmestrene.

8.7 Fellestak

Se egen post om dette på hjemmesiden.

9. Kjøring og parkering i St.Olavsgate

Det foreligger et kommunalt skiltvedtak for St.Olavsgt. Vedtaket innebærer at St.Olavsgt. er en gågate med innkjøring forbudt i nordre ende, og forbudt for motor-kjøretøyer i søndre ende. Sistnevnte er unntatt fra syketransport samt nødvendig varetransport hele døgnet.

Bestemmelsene gjelder hele døgnet og for alle. Vi kan ikke samtidig ha en gågate og en kjørevei for beboerne og næringsdrivende som hører hjemme i Sameiet.

I enkelttilfeller kan en få dispensasjon fra gågatebestemmelsen hos Byingeniøren.

Ved handikap er det mulig for generell dispensasjon. Hver enkelt må da søke personlig, på dertil egnet skjema, til Stavanger Parkeringsselskap.

Det er utplassert sykkelstativer syd for D-blokken og ved Elexia og vi henstiller til alle som parkerer sine sykler utvendig om å benytte disse stativer.

For øvrig håper vi at alle bidra til at gatens skilt og parkeringsbestemmelser blir avholdt, noe som vil ha positiv effekt både på bo- og handlemiljøet.

10. Anvendelse av boligseksjonenes parkeringsetasje (U3)

10.1 Ledige parkeringsplasser

Vi får med jevne mellomrom forespørsel fra beboerne i St.Olav om det er ledige parkeringsplasser i U3, som de kan leie for sin bil nr. 2.

Dersom noen av beboerne ikke benytter sin parkeringsplass, og ønsker å leie den ut, ber vi dem ta kontakt med forretningsfører.

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke forekomme utleie av parkeringsplasser i U3 til personer som ikke har sin bolig i Sameiet.

10.2 Parkering utenfor oppmerkede felter

Vi må be om at alle parkering skjer innenfor oppmerkede felter idet en eller er til hinder for andre. Vekktauing av feilparkerte biler kan bli iverksatt.

10.3 Oppbevaring av bildekk

Beboere som ønsker å få bildekk opphengt på veggen i U3 bes ta kontakt med vaktmester for opphenging av knekter på dertil egnet sted.

10.4 Sykkelparkering

Det er utplassert et sykkelstativ under blokk A i U3, spesielt som et alternativ for dem som ikke har boder i U2. Antall stativer vil bli løpende vurdert etter behov.

10.5 Lys

For å oppnå en energiøkonomisering av lyset i U3 reguleres lik:

* 06.00 – 24.00 : Halv lys
* 24.00 – 06.00 : Nattlys (hvert 5. lysrør)

10.6 Generell bruk

En garasje plass skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykkel eller vanlig sykkel.

Bildekk kan oppbevares på plassen, men da opphengt på vegg, jfr, punkt 10.3 ovenfor.

11. Skilting

11.1 Navnskilt for boligseksjoner

Sameiet vaktmestre tar seg av ajourhold av de felles navneskiltene, og vil foreta endringer etter skriftlig henvendelse fra eier/e av den aktuelle seksjon.

Dymomerker og andre "hjemmelagde" navneskilter skal ikke forekomme, og vil bli fjernet av vaktmester. Han vil imidlertid på eget initiativ få laget et navneskilt, og kostanden med dette belastes etter nedenforstående regel. Dette for å opprettholde en viss til over inngangspartiene.

Sameiet bekoster endringer ved eierskifter, samt normale leietakerskifter. Ved hyppige skifter av beboer, for eksempel i seksjoner eiet/leiet av selskaper, må imidlertid eier/leier selv dekke denne kostnaden.

Skilting av den enkelte inngangsdør er eiers/leietakers eget ansvar.

11.2 Skilting av næringsseksjoner

Sameiet vaktmestre tar seg av ajourholdet av de to informasjonstavlene i St.Olavsgate, og Sameiet dekker kostnaden.

Utover dette er de næringsdrivende selv ansvarlig for skilting av sin virksomhet. Imidlertid skal skilting godkjennes av Sameiets forretningsfører.

12. Ordensregler

12.1 Vis hensyn til naboene

Vi henstiller til alle beboerne i St.Olav om å ta hensyn til sine naboer.

En god vane kan være å på forhånd informere sine nærmeste naboer dersom en skal avholde festligheter, eller foreta andre aktiviteter som kan medføre en viss støy.

12.2 Fellesganger

12.2.1 Utsmykking av fellesganger

Utsmykkingen av inngangspartiene er foretatt av Sameiet.

Fellesgangene i de enkelte etasjer bør eventuelt utsmykkes av de beboere som benytter gangen.

Det bør være full enighet på gangen om hvilke utsmykninger en skal ha, og beboere bør ikke på egen hånd sette i gang, uten å ha konferert med de andre beboerne.

12.2.2 Parkering av sykler o.l i fellesganger

Sykler o.l skal ikke parkeres i gangene utenfor leilighetene.

13. Vedlikehold

Vaktmestrene vil ihht. sin instruks jevnlig foreta gjennomgang av fellesarealer for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Videre vil også vår renholdspersonell rapportere forhold som de oppdager.

Imidlertid er Sameiet St.Olav et meget omfattende anlegg, og det vil være til hjelp for oss at den enkelte eier/leietaker/bruker sier ifra til våre vaktmestre dersom de oppdager forhold som krever vedlikeholdsarbeider.

14. Forsikring

14.1 Polisenummer og kontaktpersoner

Bygningsmassen er forsikret i IF .

Vår kontaktperson er Dagfinn Lea (tlf: 02400).

14.2 Forsikringsverdi

Ta kontakt med IF

14.3 Dekning

14.3.1 Generelt

Nedenfor vil følge den dekning av konkrete skadetilfeller som vår felles bygningsforsikring gir, etter hvert som tilfellene blir avklart.

14.3.2 Egenandel

Egenandel er etter gjeldende regler.

14.3.3 Vannskade

Forsikringen dekker ikke skader som oppstår ved lekkasjer, når det dreier seg om vannsøl som oppstår ved eget bruk.

Forsikringen dekker skader som oppstår etter utilsiktet utstrømming av vann. Dersom den utilsiktede utstrømningen kommer fra skade inne i et våtrom dekkes ikke skaden på våtrommet, men det dekkes følgeskader på alle andre rom. Dersom den utilsiktede utstrømningen skjer på andre steder dekkes skader på alle rom.

14.3.4 Vinduer

Forsikringen dekker vinduer i boligdelen, samt innglassing av balkongen.

Egenandelen er etter gjeldende regler.

15. **Kabel-TV**

Se egen seksjon på hjemmesiden om TV

16. **Bruk av vaktmestrene**

Vaktmestrene er primært ansatt for å foreta vedlikehold og drift av fellesarealer og teknisk anlegg.

Vedlikehold innen den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vaktmestrene vil være behjelpelige også med seksjonseiernes vedlikehold, men på grunn av at dette medfører kostnader, som i neste omgang belastes alle seksjonseierne, har styret prinsipielt fastsatt at bistand fra vaktmestrene som tar mer enn 15 minutter, vil bli fakturert fra Sameiet.

17. **Vakthold**

Sameiet har en avtale om mobil vakttjeneste med Securitas AS. Avtalen innebærer to inspeksjoner pr. natt i ukedagene og tre inspeksjoner pr. natt i helgene. Inspeksjonen innebærer kontroll av alle utvendige dører og vinduer på gateplan, kontroll av St.Olavsgate, kontroll av beboernes parkeringsetasje (U3) inkl. port, samt kontroll av hovedtrappegangen ned til parkeringsanlegget. Nødtrappegangene er avlåst, og vil kun være tilgjengelig ved brannalarm.

18. **Renhold**

Renhold i fellesarealene utføres av renholdsselskap.

Dersom seksjonseiere ønsker å benytte disse til renhold av egne arealer, vil dette bli fakturert fra Sameiet.

19. Kommunale skatter og avgifter

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for betaling av kommunale skatter og avgifter, og disse faktureres den enkelte direkte fra Kommunekassereren.

Vann, avløp og eiendomsskatt blir belastet fra sameiet ved forretningsfører.

20. Dekorering

20.1 Juledekorering av St.Olavsgate

Sameiet foretar, og dekker kostnadene ved, den årlige juledekorering av St.Olavsgate.

20.2 Inngangspartiene til boligseksjonene i U2

Sameiet foretar, og dekker ved, utsmykningen av inngangspartiene til boligseksjonene i U2.

Utsmykningen består av plakater, planter, boskurver og askebeger.

21. Ventilasjon

21.1 Ventilasjon i boligseksjonene

Ventilasjonen i boligseksjonene er selvstendige enheter, og i utgangspunktet seksjonseierens eget ansvar.

Sameiet har imidlertid foretatt felles innkjøp av filtre, og nye filtre kan fås ved henvendelse til vaktmestrene. Sameiet dekker kostnaden med utskifting av disse filtrene.

I kjøkkenventilatorens midtparti befinner det seg to filtre og en varmegjenvinner som bør rengjøres med jevn mellomrom:

- Ta av skapdør av tre over ventilator.
- Åpne front på ventilator med et stort skrujern eller en femtiøring.
- Her befinner det seg et metallfilter, som vaskes, et dukfilter, som støvsuges, og en varmegjenvinner som kan vaskes med Salo uten salmiakk. Skovlene på viftene rengjøres der de henger med en børste.
- For øvrig er det oppslått en vedlikeholdsveiledning innenfor ventilatorens front.

21.2 Ventilasjon av næringsseksjonene

Ventilasjonen av næringsseksjonene, som også ventilerer fellesarealene, er Sameiet ansvar.

Dette medfører imidlertid også at seksjonseierne ikke kan gjøre endringer i ventilasjonssystemet uten godkjenning fra Sameiet.

22. Serviceavtaler

Ta kontakt med vaktmester.



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	07.04.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	1683	Fnr:	0	Snr:	17
Adresse:	St. Olavs gate 7						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input checked="" type="checkbox"/>	12 terminer <input type="checkbox"/>
------------------	---------------------------------------------------	-----------------------------------------

Betalt:	Ja <input type="checkbox"/>	Nei * <input checked="" type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	20.03.2025
	Beløp:	2464

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
TRILLETJENESTER - SPANN	36946	stk	1,00	0,003	01.01.2025	01.07.2025	Kr 141,66
BRANNSIKKER REST 660 L HVER UKE	15	stk	20755,00	0,003	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1193,73

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Øvrige kommunale gebyr kommer som en del av husleien.