

Langflåtveien 28

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

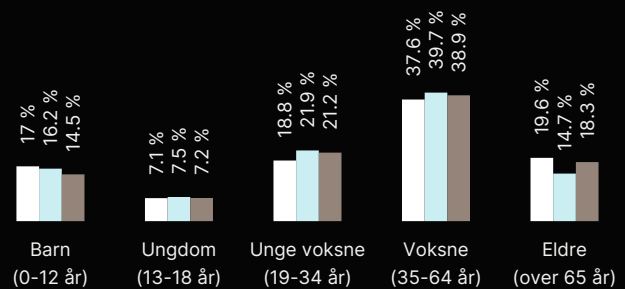
Offentlig transport

🚗 Mariero	4 min 🚶
Linje 2, 3, N84	0.3 km
🚗 Mariero stasjon	10 min 🚶
Linje L5	0.8 km
🚗 Stavanger stasjon	11 min 🚶
Linje F5, L5	3.8 km
✈ Stavanger Sola	18 min 🚶

Skoler

Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)	13 min 🚶
173 elever, 11 klasser	1 km
Vaulen skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
726 elever, 37 klasser	1.2 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
361 elever, 24 klasser	1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
500 elever, 31 klasser	0.9 km
Hinna skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
273 elever, 23 klasser	2.8 km
Hetland videregående skole	8 min 🚶
570 elever, 21 klasser	0.6 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna	7 min 🚶
330 elever, 26 klasser	3.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget østre/Mariero	1 726	725
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
53 barn	0.6 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-...13 min)	1 min 🚶
54 barn	1 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
90 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Mariero	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Rema 1000 Mariero	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km



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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Langflåtveien 28
4017 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 19/613
Seksjonsnr. : 70
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 84 m²

Totalt bruksareal (BRA): 84 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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 gammel, 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	06.11.2025
Referansenummer	15077003
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0146
Hjemmelshaver/selger	Stig Steinskog
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	-
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	06.11.2025 16:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Langflåtveien 28
Postnummer/sted	4017 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	19/613
Seksjonsnr.	70
Tomt	Eiet tomt: 5251 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

Byggemåte

Leilighetsbygg fra 2014.
Leilighet i 3.etg.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Vinduer med tre-lags glass.
Etasjeskille av betong.
Saltak tekket med metallplater.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med elektrisitet og fjernvarme.
Balkong i betongkonstruksjon.
Sportsbod i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etg		5		5	
		Sportsbod			
3.etg	79			79	10
	Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.				Balkong
SUM	79	5		84	10
Total bruksareal: 84 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 75 m² P-ROM og 4 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger.
Malt himling.
Dusjnische.
Toalett.
Servant med underskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
1 sluk.

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

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

 TG 2	Overflater vegger	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Fuger bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjsonen, påvist vannansamling på gulv etter vanntest. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på våtrommet.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Profilerte fronter og benkeplate av stein.
Ventilator i overskap.
Fliser mellom skap.
Parkett på gulv.
Malt himling og vegger.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.

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

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

Øvrige rom

Fliser og parkett på gulv.
Malte vegger og himlinger.
Slette innerdører.
Balansert ventilasjon.

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

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

Etasjeskiller - .

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/kjøkken og soverom.

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

Skjevhetsmåling

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

Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Fjernvarme.
Varmekonvektor i stue.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

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

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

 TGIU	Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.
---	-------------	--

	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	-----------	---

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

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: byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent.

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: ukjent.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringskap med automatsikringer.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendige fasader av fasadeplater.

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.

Balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

Vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Saltak tekket med metallplater.



Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Balkong i betongkonstruksjon.
Belagt med trelemmer.
Rekkverk i metall og glass.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Trelemmene har høy slitasjegrad med råteskader. Fjerning eller fornying av trelemmene bør påregnes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske 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/kjøkken er takhøyden målt til 2,26-4,43 meter (skråtak) og på badet er takhøyden målt til 2,26 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke relevant.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26/09/2014, arbeidene gjelder nytt anlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 05/11/2025.

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 bygnings-skader, 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 ambisjonsnivå 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 fukt-skader 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.

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 klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklæring

Langflåtveien 28, 4017 STAVANGER

05 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langflåtveien 28

Postadresse

Langflåtveien 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Steinskog, Stig

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95555578

Egenerklærings skjema

Name

Steinskog, Stig

Date

2025-11-05

Identification

 **bankID** Steinskog, Stig



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

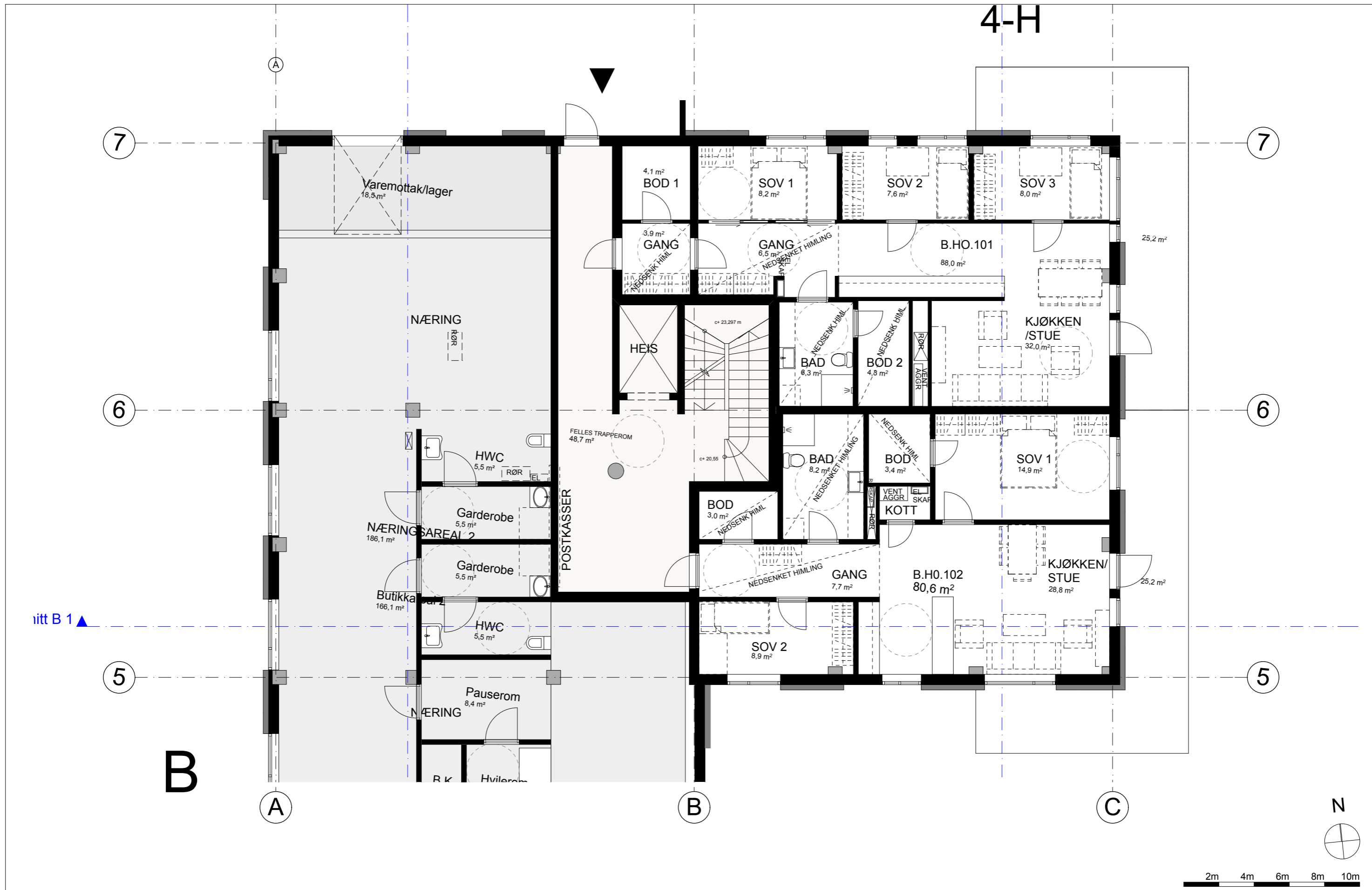
Egenerklærings skjema

Signed by:

Steinskog, Stig

05/11-2025
12:46:12

BANKID

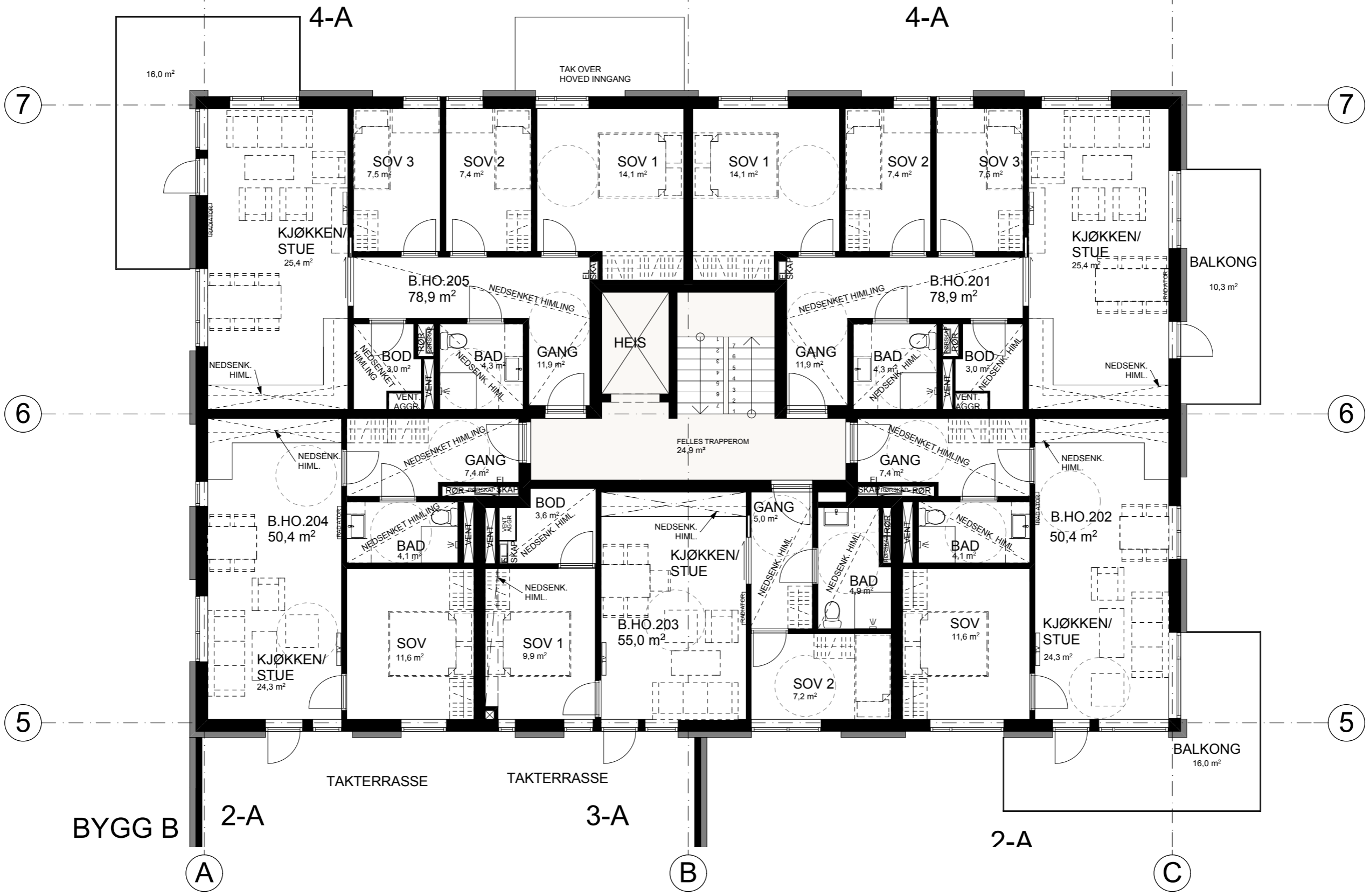


Rammesøknad:
Marielunden
 Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger

Tiltakshaver:
 **JM Norge AS**
 Luramyrveien 12, 4313 Stavanger

Arkitekt:
 **ALLIANCE
 ARKITEKTER** Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo

Prosjektnr.: 4430	Vedleggsnr.: E9	Dato: 22.10.2012 REV 07.11.12
Tegningsnavn: Bygg B - Plan 1.etasje		Målestokk: 1:100

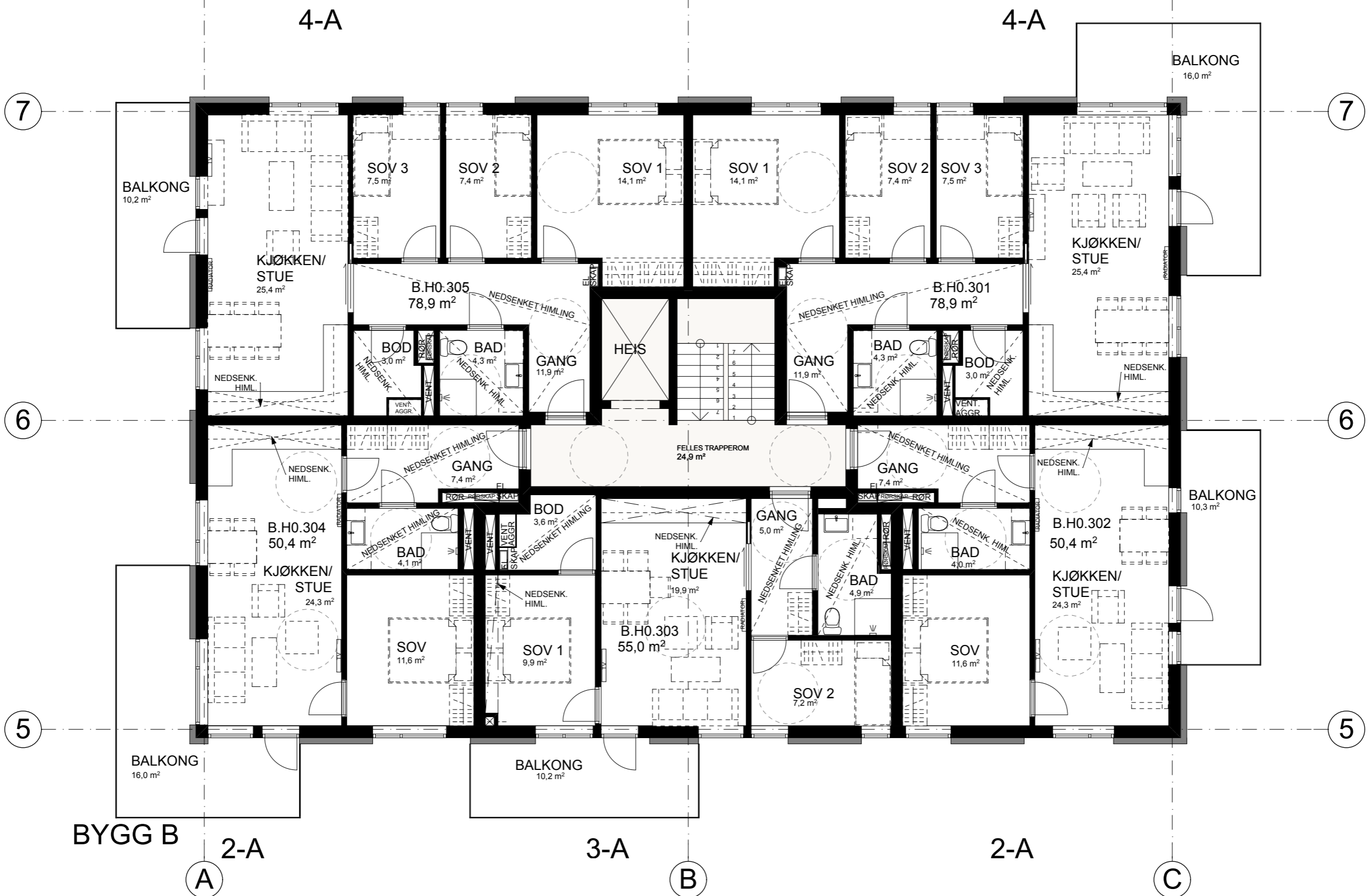


Rammesøknad:
Marielunden
 Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger

Tiltakshaver:
 **JM Norge AS**
 Luramyrveien 12, 4313 Stavanger

Arkitekt:
 **ALLIANCE
 ARKITEKTER** Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo

Prosjektnr.: 4430	Vedleggsnr.: E10	Dato: 22.10.2012 REV 07.11.12
Tegningsnavn: Bygg B - Plan 2.etasje		Målestokk: 1:100



Rammesøknad:
Marielunden
 Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger

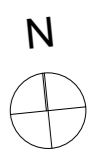
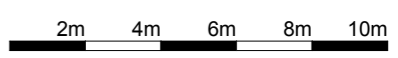
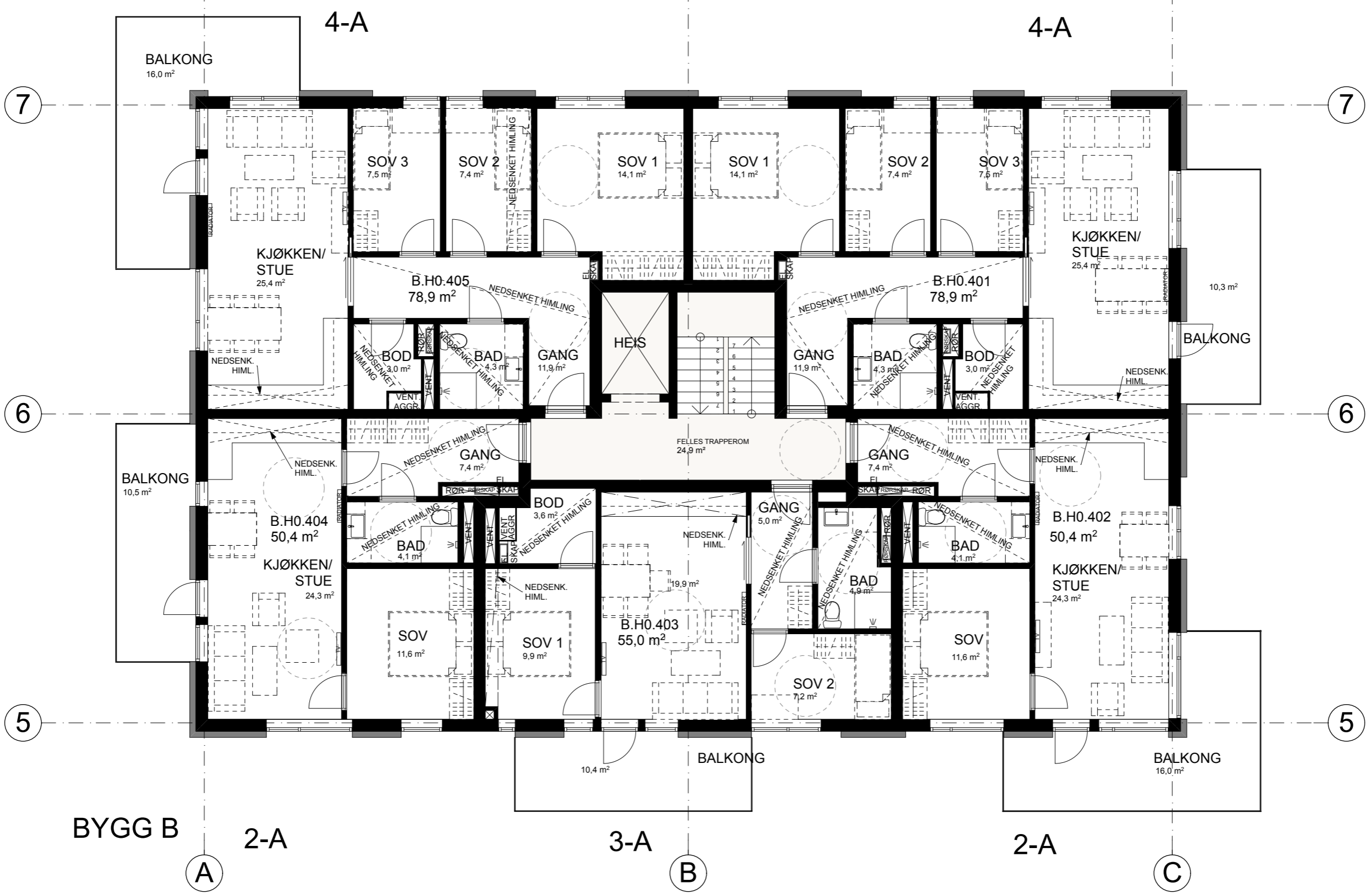
Tiltakshaver:
 **JM Norge AS**
 Luramyrveien 12, 4313 Stavanger

Arkitekt:
 **ALLIANCE
 ARKITEKTER** Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo

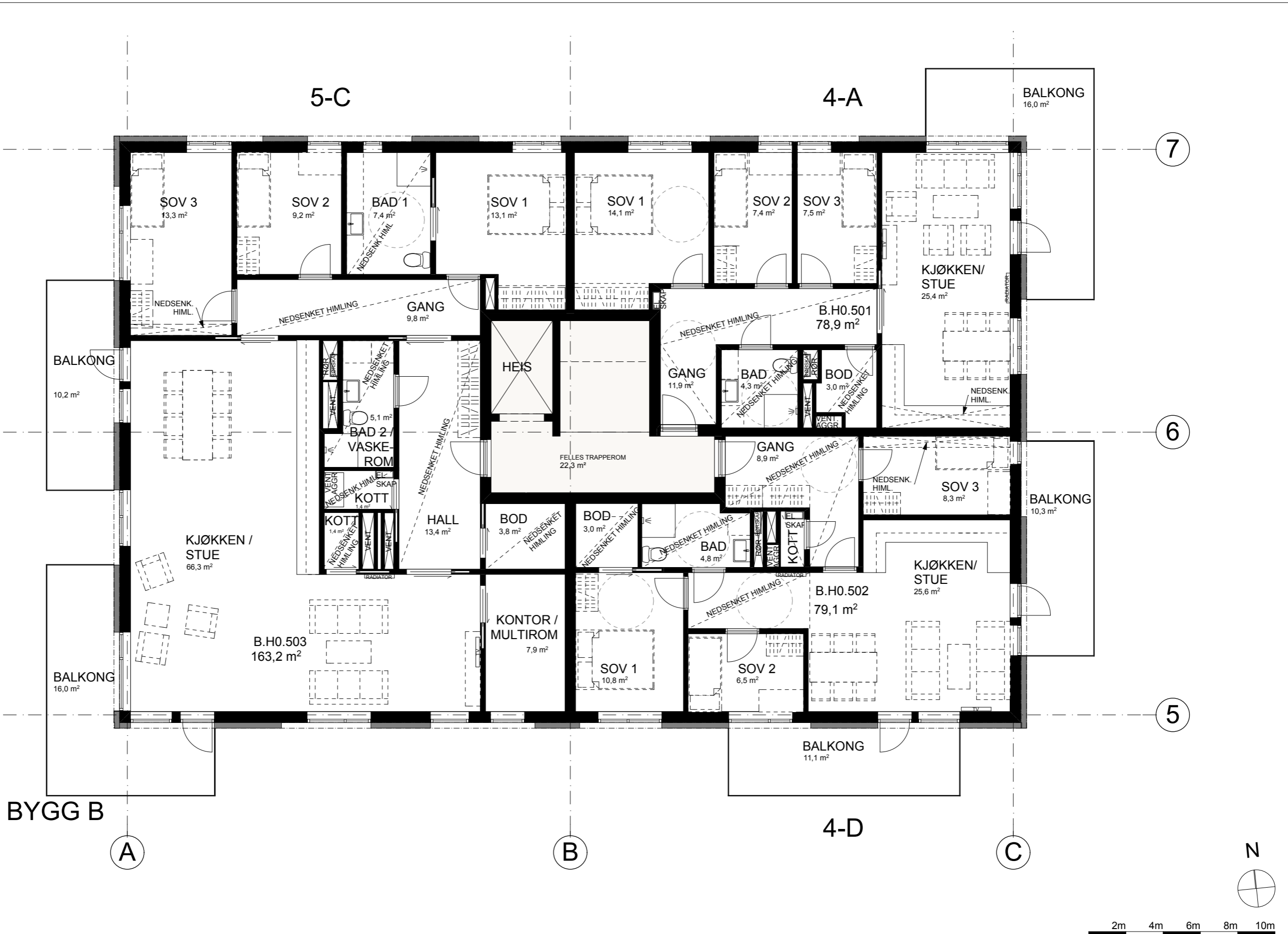
Prosjektnr.: 4430	Vedleggsnr.: E11
Tegningsnavn: Bygg B - Plan 3.etasje	

Dato:
22.10.2012
REV 07.11.12

Målestokk:
1:100




Forprosjekt: Marielunden Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger	Tiltakshaver: JM Norge AS Luramyrveien 12, 4313 Stavanger	Arkitekt:  ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo	Prosjektnr.: 4430	Tegningsnr.: E12	Dato: 6.11.2012
			Type tegning: Bygg B - Plan 4.etasje		Målestokk: 1:100



Rammesøknad:
Marielunden
 Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger

Tiltakshaver:
 **JM Norge AS**
 Luramyrveien 12, 4313 Stavanger

Arkitekt:
 **ALLIANCE
 ARKITEKTER** Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo

Prosjektnr.: 4430	Vedleggsnr.: E13	Dato: 22.10.2012 REV 07.11.12
Tegningsnavn: Bygg B - Plan 5. etasje		Målestokk: 1:100

Vedtekter for sameiet Marielunden

Vedtatt i forbindelse med ekstraordinært sameiemøte 16.10.14, sist endret på ordinært årsmøte 09.04.20

§1 Navn

Sameiets navn er Marielunden Sameie, som er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.09.14.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner (67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner) i eiendommen 19/613 i stavanger kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bodene, deler av parkeringsplassene i garasjeanlegget. Balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. Likeledes kan parkeringsseksjonen i kjellerplanet kun benyttes til parkering

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra sameiemøtet med 2/3 flertall.

Hver eierseksjon disponerer en parkeringsplass hver untatt leilighet AH0501 og AH0502 som har to parkeringsplasser hver.

Parkeringsplasser på utsiden av bygget tilhører næringsseksjonene, men kan brukes av boligseksjonene som gjesteparkering utenfor næringsseksjonenes åpningstid.

Ved innflytting er det tildelt parkeringsplasser og sameiet har rett til å omrokkere på dette.

Hver eierseksjon har rett til sportsbod i kjelleren på 5m². Untatt for dette er leilighet BH0202, BH0204, BH0302, BH0304, BH0402, BH0404, CH0102, CH0104, CH0105, CH0202, CH0204, CH0302, CH0304 og DH0103, som har rett på minimum 8m² oppvarmet bod. Oppvarming av boder går på strømmåler knyttet til fellesanlegget

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Opplysninger om leietaker må inneholde navn, telefon og event e-mailadresse, og skal også gis ved skifte av leietaker. De samme opplysninger skal gis ved korttidsleie jfr § 5A, og ved bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5A: Begrensninger i kjøp eller erverve boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner:

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

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

§ 5B: Begrensning i bruk av korttidsleie.

En leilighet kan maksimalt kunne leies ut ved korttidsleie (f.eks. Airbnb) i til sammen 60 dager pr kalenderår.

§6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bi a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer, inkl styreleder, som velges av sameiermøtet. Minst ett styremedlem skal velges fra næringsseksjonene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

I tillegg til valg av styre skal det velges en valgkomité på 3 medlemmer

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styreleder skal som hovedregel bo i Sameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger der disse er synlige/tilgjengelige i bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk) , samt for å holde sluket fritt for løv osv.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 15
- b) offentlige avgifter og gebyrer

- c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, felles tekniske installasjoner, samt av parkeringsanlegget
- d) lys/oppvarming av fellesarealer, garasje og oppvarmede boder i kjeller
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) Energi til varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann)
- g) Vannforbruk eksl vann til næringsseksjoner

Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier.

Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann

Næringsseksjonene har egen vannmåler som ikke går på felleskostnader

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Størrelsen av den enkelte seksjons felleskostnader beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av seksjonens areal i henhold til spesifikasjon i den tinglyste oppdelingsbegjæringen. Fordelingsnøkkelens teller og nevner er summen av alle boligseksjonenes arealer og næringsarealenes halve areal. Næringsseksjonene skal heller ikke belastes for vannforbruk nevnt under § 14.

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 Revisjon

Revisor velges av sameiemøte.

§ 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

§ 21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Husordensregler for Marielunden Sameie

Vedtatt på årsmøte 21.06.2021

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier og beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Alminnelig ro betyr også at det ikke skal foregå vask i vaskemaskin/oppvaskmaskin i tidsrommet.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Grilling er kun tillatt med godkjent gassgrill eller elektrisk grill.

§ 3 Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene.

Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelcontainer.

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Det skal ikke kastes større ting i avfallskontainerne enn en kan få i en vanlig bærepose.

Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelcontainer følges.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelcontaineren unngås og

fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt

Postkasseskilt og navn på utvendig oppslagstavle (ved porttelefonen) lages og monteres av sameiet.

Seksjonseier må sende navn på de som bor i seksjonen til marielunden@sameiet.no

§ 6 Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres/skiftes. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8 Fellesanlegget for TV/internett

Fellesanlegget for TV/internett: Seksjonene kan bare bruke utstyr som avtalt leverandør leverer.

Parabolantenne eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.

9 Dyrehold

Ved dyrehold skal eier påse at dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hund må ikke foregå i fellesarealer. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke

klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12 Erstatningsansvar

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Utbedringen skal skje i samarbeide med sameiets styre.

§ 13 Regler for bytte av parkeringsplass.

1: Det er styret som tilviser parkeringsplassene for de som bor i Marielunden jmf vedtektenes §§ 4.4 og 4.6.

2: Styrets beslutning kan ikke ankes, men styrets rutiner kan ankes inn for sameiermøte.

3: Styret skal så lang som mulig følge systemet med tildelingen som ble gjort når blokkene ble overtatt fra JM

4: Det må være tungtveiende grunner til at en seksjonseier skal få anledning til å skifte parkeringsplass.

5: Dersom seksjonseier/beboer i seksjon får innvilget parkeringsbevis fra kommunen, har den rett til å skifte plass til plass for funksjonshemmede, under forutsetning av at det er ledig plass.

Er plassen bruk av noen som ikke har slik bevis. Må den flytte til ordinær parkeringsplass.

Har den som blir pålagt å bytte plass montert el.billader, bekoster sameiet flyttingen av lader til den anviste plass.

6: Retten til handicaplass gjelder både seksjonseier eller event leietaker.

§ 14: Bruk av garasjen.


1: Garasjen kan kun brukes av de som bor i sameiet – med unntak av pkt 2.

2: Det kan ikke gis anledning for utenforstående personer til å parkere i garasjen, men unntak av ansatte ved Fab.Loung som kan gjøre avtale med seksjonseier om å leie/låne parkeringsplassen.

3: Det må heller ikke lånes ut garasjeportåpner til utenforstående, unntak er håndverkere som skal jobbe i bygget.

§ 15: Bruk av boder i nr 30.

De som har boder i Langflåtveien 30 på grunn av at leiligheten ikke har boder, kan ikke bruke boden i kjelleren til kjøleskap eller fryseskap(fryseboks) uten etter avtale med sameiets styre. Dersom det inngås slik avtale, må sameier betale omkostningene ved strømforbruket.



Innkalling til årsmøte i Sameiet Marielunden

Mandag 07.april 2025 kl 1700

på Hetland videregående skole (auditoriet)

Årsmøtet behandler:

Sak 1: Konstituering

- a) Valg av dirigent
- b) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til protokollvitne
- c) Godkjenning av stemmeberettigede
- d) Godkjenning av møteinnkalling

Sak 2: Årsrapport for 2024

Sak 3: Årsregnskap for 2024 med revisjonsprotokoll

Sak 4: Forslag:

- a): Fra styret: Stenging av varmepumpen for oppvarming i sommermånedene
- b): Fra styret: Endring av husordensreglene

Sak 5: Endring av vedtektene

Fra styret: Endring av vedtektene

Sak 6: Orientering om budsjett og arbeidsplaner for 2025.

Sak 7: Valg

Sak 8: Avslutning

Hvem kan delta på årsmøte: eierseksjonslovens § 46

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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





ALLE SOM DELTAR PÅ ÅRSMØTE MÅ LEVERE REGISTRERINGSSKJEMA VED ANKOMST



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret :

Leder	Idar Eivind Johnsen	Langflåtveien 30
Styremedlem	Rolf Edland	Keramikkveien 24 A
Styremedlem	Ezzat Kaafarani	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Trond Arild Lie	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Geir K Sagerup	Langflåtveien 32 A

Innstillingskomite:

Frode Øie	Langflåtveien 34 A
Birger Høivik	Langflåtveien 34 A
Torbjørn Lauvsnes	Langflåtveien 30

Kontaktinformasjon:

Styret

Styret kan kontaktes på styret@marielunden.no

Hjemmesiden.

Sameiet har fått sin egen hjemmeside **marielunden.no**

Alle finner her informasjon om sameiet og andre viktige opplysninger fra styret. Da vi har skiftet forretningsfører kan det ikke som tidligere kommunisere med styret direkte gjennom hjemmesiden.

Generelle opplysninger om Sameiet Marielunden:

Sameiet består av 70 seksjoner – 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameiet Marielunden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914383005, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

19 613

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

Sameiet Marielunden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i 1.halvår 2024 Viden forvaltning i fra 01.07.2024

Sameiets revisor er Revisjon Vest.

Styrets arbeid

Styret har normalt ett styremøte pr mnd. foruten juli måned. I 2024 hadde styret 2 ekstraordinær møter.

Styremøtene avholdes i Fab Lounge sitt møterom i Langflåtveien 34 A.

Saker som styret har jobbet med i 2024:

Skifte av forretningsfører og vaktmesterfirma.

Viden:

Styret fikk våren 2023 tilbud om å få en presentasjon fra firma Viden på forretningsførsel og drift og vedlikehold.

Viden er et forholdsvis nystartet selskap innenfor:

A: Forretningsførsel for sameier og boligselskap

B: Vaktmester og driftstjenester

Viden består av 12 ansatte. Noen med erfaring fra flere andre boligselskap.

Viden har et stort og godt kontaktnett innenfor de fagene som et sameie har behov for å bruke.

Viden har også avtale med en lokal advokat.

Hvorfor valgte styret Viden i stedet for å fortsette med OBOS:

1: Vi mener VIDEN har en bedre programvare innenfor drift og vedlikehold. Det er bedre muligheter for loggføring av arbeid i sameiet også i leilighetene. Vi opplever i dag at vi i alt for stor grad er avhengig av å huske hva som er gjort, eller at vi måtte lages oss en egen loggføring på hver enkelt seksjon.

Viden viste også en større kunnskap når det gjelder å vurdere hva som skal ivaretas innenfor drift enn hva vi har i dag gjennom vår vaktmesteravtale.

Vi har – særlig etter at 993Hjelp ble oppkjøpt av Montasjelaget, som igjen ble oppkjøp av et svensk selskap, vært misfornøyd med tjenestene de gir. De er også blitt vanskeligere å samarbeide med når vi påpeker mangler.

Særlig gjelder dette snøridding og likeså at de har manglende kontroll av rømningsveiene. Vi har bl.a. oppdaget at de ikke har gitt oss melding om utstyr som har blitt plassert i felles korridor utenfor leiligheter.

Viden er et lokalt selskap.

2: Selv om programmet Styrerommet er et ganske bra dataprogram og et program som OBOS utvikler hele tiden, opplever vi noe «gammeldags» og tungvint å bruke. Det mangler funksjoner som vi har etterlyst over flere år. Vi hadde derfor behov for skifte dataprogram for drift av sameiet.

3: Tilbudet fra Viden var ca kr 65.000,- pr år rimeligere enn hva vi betaler til OBOS og Montasjelaget i dag.

Sameiet gikk over til Viden forvaltning fra 1.7.2024 og Viden drift og vedlikehold fra 1.1.2025

Defigo.

Alle skjermene til Defigo (åpning av hoveddør) ble stjålet sommeren 2024. Det startet med at først ble blomsterurnen utenfor Langflåtveien 34A stjålet. Uken etter ble den første Defigoskjermen stjålet til slutt var alle for skjermene borte.

Problemet som oppsto, var at Defigo hadde lang leveringstid på nye skjermer slik at sameiet i store deler av sommeren ikke hadde fungerende porttelefon.

De nye skjermene ble etter hvert lever med sikkerhetsramme rundt, pluss montert GPS sender slik at de kunne spores.

Saken ble anmeldt til politiet, men henlagt fra dem. Det viste seg at det var en rassist i flere sameier/boligbyggerlag i Stavanger/Sandnes med lignende tyver.

Styret er ikke fornøyd med Defigo. Det er for mange feil og det tar for lang tid å få rettet feilene. Styret vurderer derfor å gå til annen leverandør av porttelefoner.

Kontroll av vinduene/terrassedør

Gjennom årene har vi oppdaget at en del av de opprinnelige vinduer ikke fungerer så godt som de skal. Dette gjelder først og fremst at de er vanskelig å få opp/lukke igjen. Gjennom kontroller har vi sett at vinduer og terrassedøren ikke er blitt vedlikeholdt slik som fabrikken anbefaler. dvs. smøres min 1 gang i året.

Da vedlikehold av leilighetene er seksjonseiers ansvar, faller det også på seksjonseier og vedlikehold vinduer og terrassedøren.

Styret har derfor bedt seksjonseierne om å foreta det nødvendige vedlikehold og etterpå melde dette tilbake til styret. Pr d.d. er det kun 5 seksjonseiere som har meldt at smøring av vinduer/terrassedør er gjort. Inntil alle har foretatt vedlikeholdet vil styret ikke ta noen vurdering om vinduene/terrassedørs tilstand.

Varmepumpen.

Varmepumpen som ble installert da blokkene ble bygd skulle gi en effekt på 1:3. Det vil si at når vi bruke 1 kWh strøm skulle vi få 3 kWh tilbake.

Etter våre kontroller kunne vi fastslå at produksjonen lå på mellom 1: 1,5 -2. Det viser

altså en mye dårligere effekt enn hva vi var lovet og som gjorde at strømutfgiftene ble høyere enn hva de burde ha vært.

Vi understreker at vi ikke har fjernvarme, men bergvarme.

Styret ba Rørlegger Svendsen om en vurdering av varmepumpen. Vi fikk en tilråding om å skifte til ny varmepumpe og et tilbud på

kr 935.000, - inkl mva, ferdig montert.

Denne skulle gi effekt på 1:4.

Ut fra beregning fra Rørlegger Svendsen ville denne pumpen gi en reduksjon i strømutfgiftene på kr 252.650, - pr år.

For å kvalitetssikre vårt arbeide, fikk vi en tidligere forhandler av varmepumper til å vurdere pumpen. Hans svar var at det måtte være noe som ikke fungerte som det skulle på pumpen, og at det var alt for tidlige å skifte den ut.

RK Tekniske foretok kontroll av varmepumpen som viste lekkasje av gass. Dette ble rettet på og varmepumpen viste deretter en effekt på mellom 1:2 og 1:3. Dette kostet sameiet

Kr 62.167, -

Ut fra dette resultat vedtok styret å ikke gå til investering av ny varme varmepumpe på nåværende tidspunkt. Saken vil eventuelt tas opp dersom effekten skulle minske vesentlig.

Vi har også skiftet en av kompressorene i pumpen, og regner med at vi snart må skifte den andre.

I tillegg har vi fått dataverktøy slik at vi kan overvåke på skjermen hele systemet i teknisk rom der varmepumpen står.

I tillegg har vi hatt rensing av vannet som brukes til oppvarming. Dette vannet går i ett lukket system og skiftes ikke ut, men pga at det ikke er tilførsel av oxygen trekker vannet til seg partikler fra rørene. Dette kan medføre at konvektorene ikke fungerer som de skal. Vi leide derfor utstyr til å rense vannet. Rensingen tok 3-4 uker.

Utvidelse av terrasse.

En seksjonseier i Langflåtveien 30 fikk tillatelse til endring av og utvidelse av terrassen på samme måte som tidligere prøveprosjekt i Langflåtveien 32 A. Dette ble ett nytt vellykket resultat som ble godkjent av styret.

Seksjonseier selv bærer utgiftene på dette prosjektet, mens sameiets styre er den som gir tillatelse og godkjenning i etterkant.

Styret mener denne utvidelsen gir en standardheving av 1.etg og oppfordrer flere av de som har terrasse i 1 etg om å gjøre det samme.

Brannøvelse:

Det har vært en brannøvelse i samarbeid med brannvesenet. Denne gangen ble trappeoppgangen i Langflåtveien 32 A røyklagt. Øvelsen var vellykket, men viser at det er behov for å ha flere lignende øvelser, spesielt med søkelys på: Hva med dem som pga røyk eller andre hindringer ikke kom seg ut av leilighetene.

Tilgrising fra fugler på takene.

I 2023 ble det installert utstyr som hindret fugler å sette seg på kanten av taket, likeså på lister på en av veggene. Resultatet har vært tilfredsstillende.

I 2024 ba vi om tilbud på slike hindringer på resten av blokkene. Da tilbudet ble på kr 250.000, - vurderte styret at sameiet ikke hadde økonomi til en så stor ekstrautgift. Det jobbes derfor med å finne en rimeligere løsning i 2025.

Avlesing av vannmålere – utfasing.

Avlesing av vannmålerne (forbruk varmt vann og oppvarming) har vært gjort av styret en gang i året, foruten ved salg av leiligheter og noen ganger når det har vært skifte av leieboere.

Selve avlesingen har skjedd ved hjelp av programvare på PC som leser automatisk, men selve utregningene er gjort manuelt. Dette har vært et omfattende og tidkrevende arbeide for styret. Særlig da utskrift av lister fra programvaren for avlesing og fra styrerommet lister ikke har vært satt opp likt, noe som lett kunne føre til feil i utregningene på den enkelte leilighet.

Styret ble gjort oppmerksom på at Lyse via Smartly kunne utføre dette arbeide på vegne av sameiet.

Vi ble også oppmerksom på at EU har gjennom sitt lovverk forbud mot årlig avlesing av energi bare en gang i året, og har pålegger avlesing måntlig.

Dette lovverket er ikke ratifisert av Norge, men vil bli det.

På bakgrunn av dette ble det skrevet en avtale med Lyse om opprettelse av fjernavlesing og utsendelse av faktura til seksjonseierne en gang pr mnd.

Dette koster seksjonseierne kr 99,- pr mnd. + mva. I denne pris ligger avlesing og fakturering. I tillegg til det er det også forsikring for nye målere. Blir det feil med måler blir de nå skiftet ut uten ekstra omkostninger for seksjonseier.

Alle vannmålerne ble skiftet slik at pr 1.2.2024 har alle seksjoner nye målere, både for forbruk varmt vann og forbruk oppvarming.

Til nå har det av fellesutgiftene blitt trukket et beløp til å konto for forbruk av varmt vann og oppvarming. Fra 01.02.24 blir fellesutgiftene redusert med disse utgiftene da seksjonseier heretter får måntlig faktura fra Lyse.

Som det går frem i forslag fra styret, ble vi klar over det store varmetapet vi hadde på varmtvann til oppvarming på sommerstid. På grunn av dette så vi at faktura til seksjonseierne for sommermånedene ble varmetapet større enn forbruket pr mnd.

Varmetapet har vi hatt i alle år, men hadde ikke verktøy for å registrere det. Det ble regnet inn i gjennomsnittsprisen vi beregnet på årsforbruket.

Innføring av skiltleser for åpning av garasjeporten

Også i 2024 har det vært noe problemer i forhold til parkeringen i garasjen. Det gjelder at noen tar seg til rette, og at det slippes inn biler som ikke har lov til å parkere i garasjen.

Styret har jobbet mye med problematikken. Vi ser at det er lett å få tak i fjernkontroll til garasjeporten, programmere dem selv slik at de kommer inn i garasjen.

Styret gjorde derfor vedtak på å innføre skiltlesing og automatisk åpning av porten. Det kan i tillegg til skiltlesing brukes app eller oppringing for å åpne porten. Brukerens telefonnr eller registreringsnummer må være registrert i databasen før vedkommende kan åpne porten.

Avtale med Anticimex AS

Avtalen med Anticimex AS innebærer at det to ganger i året legges ut ny gift for skjeggkre i bod arealene, i tillegg til gnageravtalen med to elektriske feller mot rotter og mus. Fellene tømmes automatisk av Anticimex.

Nye lysrør i garasjen.

Fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere lysstoffrør av den gamle sorten. Med bakgrunn i dette vedtaket og for å spare strøm, skiftet vi alle lysrørene i garasjen fra lysstoffrør til led-lysrør inkl skifte av armatur.

Det som nå står igjen av lysstoffrør er i bodene. Disse vil bli tatt så snart økonomien tillater det.

Strømbrudd i alle blokker.

For første gang siden vi overtok blokkene ble det et komplett strømbrudd i noen timer i 2024. Styret så at vi manglet en prosedyre for hva som skulle skje ved en slik situasjon. Det ble derfor utarbeidet en prosedyre som tok for seg:

- Tilsyn med syke beboere som kan trenge hjelp
- Kontroll av heisene
- Kontroll av nødlisene
- Kontroll av mulighetene til å få hoveddør og garsjeporten opp
- Minne beboere på viktigheten av å ha alternativ lys

TV/Internettavtalen med Altibox.

Da avtalen med Altibox ville gått ut i januar/februar 2025 hadde styret forhandlinger med Altibox om ny avtale. Forslaget som ble lagt frem mente styret var for dårlig, og valgte derfor å prolongere den avtalen vi hadde.

Hjertestarter:

Hjertestarter i garasjen. Skiftet batteri og pad. Dette skal skiftes hvert andre år.

Økonomi:

Resultatregnskapet viser et mindre forbruk (overskudd) på

Kr 52.720, -

I september overførte styret kr 1.500.000 til sparekonto.

Samlet bankinnskudd pr 31.12.2024 var på kr 2.220.305,-

Av dette er: - driftskonto kr 648.567,-
- skattetrekkkonto: kr 50.701,-
- sparekonto/høy-
rentekonto: kr 1.521.034,-

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2024 godkjennes



Årsregnskap 2024 Sameiet Marielunden

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 914 383 005

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET MARIELUNDEN

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 582 990	1 492 044	1 767 000
Innbetalinger strøm/varmtvann		20 899	24 971	20 000
Andre inntekter		898	0	0
Sum driftsinntekter		1 604 787	1 517 015	1 787 000
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	126 906	120 633	140 000
Avskrivning av driftsmidler	4	12 010	11 571	0
Forretningsførerhonorar		109 118	113 375	0
Forretningsfører ekstratjenester		4 534	9 585	80 000
Revisjonshonorar		0	9 000	10 000
Vaktmester		106 845	103 666	126 000
Drift og vedlikehold	2	892 205	675 021	857 900
TV, internett o.l.		534	0	0
Forsikring		154 255	135 288	160 000
Kommunale avgifter		5 198	0	0
Strøm og oppvarming		91 659	64 060	70 000
Andre kostnader		95 783	199 393	198 100
Sum driftskostnader		1 599 047	1 441 592	1 642 000
Driftsresultat		5 740	75 423	145 000
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		47 475	44 326	0
Annen rentekostnad		495	63	0
Resultat av finansposter		46 980	44 263	0
Årsresultat	3	52 720	119 686	145 000
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		52 720	119 686	145 000
Sum overføringer		52 720	119 686	145 000

BALANSE

SAMEIET MARIELUNDEN

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		10 483	22 493
Sum varige driftsmidler		10 483	22 493
Sum anleggsmidler	4	10 483	22 493
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 346	0
Andre kortsiktige fordringer		52 426	187 609
Sum fordringer		56 773	187 609
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 220 305	2 174 979
Sum omløpsmidler		2 277 078	2 362 588
Sum eiendeler		2 287 561	2 385 081

BALANSE

SAMEIET MARIELUNDEN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 129 312	2 076 592
Sum opptjent egenkapital		2 129 312	2 076 592
Sum egenkapital	5	2 129 312	2 076 592
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 507	300 937
Annen kortsiktig gjeld		4 741	7 552
Sum kortsiktig gjeld		158 248	308 489
Sum gjeld		158 248	308 489
Sum egenkapital og gjeld		2 287 561	2 385 081

Stavanger, 10.03.2025
Styret i Sameiet Marielunden

Idar Eivind Johnsen
styreleder

Rolf Edland
styremedlem

Trond Arild Lie
styremedlem

Ezzat Kaafarani
styremedlem

Geir Kolbjørn Sagerup
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	15 683	14 907
Styrehonorar	111 224	105 726
Sum	126 906	120 633

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	91 146	101 025
Reparasjon og vedlikehold	200 525	205 209
Vedlikehold elektro	41 632	31 847
Vedlikehold VVS	135 650	39 485
Vedlikehold heis	218 628	77 584
Vedlikehold utvendig anlegg	23 319	69 403
Vedlikehold garasje	60 637	39 897
Vedlikehold teknisk anlegg	25 729	31 786
Driftskostnader	1 352	24 001
Reparasjon og vedlikehold annet	58 785	54 784
Alarm	34 803	0
Sum driftskostnader	892 205	675 021

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	52 720	119 686
Tilbakeføring av avskrivning	12 010	11 571
Endring disponible midler	64 731	131 257
Omløpsmidler	2 277 078	2 362 588
Kortsiktig gjeld	158 248	308 489
Sum	2 118 829	2 054 099

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	57 859	57 859
= Anskaffelseskost 31.12.24	57 859	57 859
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	47 376	47 376
= Bokført verdi 31.12.24	10 483	10 483
Årets ordinære avskrivninger	12 010	12 010
Økonomisk levetid	5 år	

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	2 076 592
Årets resultat	52 720
Pr 31.12.2024	2 129 312

Sak 6: Budsjett 2025

Kontonr.	Konto	Budsjett
	Salgsinntekt	-1,787,000.00
3200	Innbetalte felleskostnader	-1,687,000.00
3204	Lading el-bil	-20,000.00
3206	Felleskostnader Næring	-80,000.00
	Sum driftsinntekter	-1,787,000.00
	Lønnskostnad	140,000.00
5000	Styrehonorar	120,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	20,000.00
	Annen driftskostnad	1,502,000.00
6330	Vaktmester	126,000.00
6340	Elektrisitet/energi	70,000.00
6360	Renhold	95,000.00
6390	Annen kostnad lokaler	10,000.00
6391	Vakthold, alarm og utrykning	27,900.00
6500	Utstyr / verktøy	6,000.00
6550	Driftsmateriale	10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	240,000.00
6601	Vedlikehold elektro	40,000.00
6602	Vedlikehold VVS	40,000.00
6603	Vedlikehold heis	75,000.00
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	40,000.00
6606	Vedlikehold garasje	90,000.00
6607	Vedlikehold teknisk anlegg	70,000.00
6700	Revisjon	10,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	
6711	Tilleggskontrakter forretningsfører	80,000.00
6790	Tekniske rådgivning	55,000.00
6800	Kontorrekvisita	4,500.00
6820	Trykksak	4,000.00
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	4,000.00
6890	Annen kontorkostnad	12,000.00
6901	TV/internett	
6940	Reperasjoner og vedlikehold/annet	64,000.00
7020	Vedlikehold	140,000.00
7040	Forsikring	160,000.00
7400	Kontingenter	3,100.00
7770	Bank- og kortgebyr	3,500.00
7790	Annen kostnad	22,000.00
	Sum driftskostnader	1,642,000.00
	Driftsresultat	-145,000.00

SAK 4: INNKOMNE FORSLAG.

Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere..

Forslag fra styret:

1: Stenging av varmepumpen for oppvarming i sommermåned.

For å senke utgiftene på vann til oppvarming, stoppes produksjon av varmt vann for oppvarming i perioden juni-august.

Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperatur i perioden.

Begrunnelse: Varmepumpen produserer varmt vann kontinuerlig, uavhengig av hvor mye vi bruker. I den kalde årstiden brukes alt vannet og faktureres sameiets seksjonseiere ut fra forbruket.

I den varmeste årstiden brukes det lite eller ingen oppvarming, mens det likevel produseres samme mengde. Etter at vi gikk over til at Lyse leser av målerne, kan vi nå tallfeste hvor mye vann som produseres og ikke brukes. Denne produksjonen må betales, og eneste måte å fordele det på er etter prinsippet om deling etter leilighetens størrelse (ikke etter forbruk) Dette igjen medfører til at regning på varmt vann til oppvarming blir ekstra stor på sommerstid, uavhengig om det er brukt vann eller ikke.

For å kunne gjøre endring på dette foreslår derfor styret og stenge varmepumpen på den varmeste tid en av året. Oppvarming av vann til kjøkken/bad vil foregå som normalt

SAK 5 ENDRIG AV VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Forslag fra styret:

Vedtøkene § 5B:

Begrensning i bruk av korttidsleie. En leilighet kan maksimalt kunne leies ut ved korttidsleie (f.eks. Airbnb) i til sammen 60 dager pr kalenderår.

Tilføyelse: **Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.**

§14 Felleskostnader pkt G lyder i dag:

~~«Vannforbruk eks. vann til næringsseksjoner Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier. Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann»~~

Ny setning: **Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd.**

HUSORDENSREGLENE

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget. Lading av el.sykler o.l.

Nytt avsnitt: **Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene. Dette for å forebygge brann.**

Begrunnelse: Lading av sykler har vist seg å være en brannfelle. Både ved brudd på ledninger og at kursen ikke er dimensjonert for slik lading.

Sameiet Marielunden Protokoll for ordinært årsmøte

Dato: 07.04.2025 **Kl:** 17:00 **Sted:** Hetland Videregående skole

Det møtte 20 stemmeberettigede og 1 innlevert fullmakt
I tillegg møtte Anita Hebnes fra Viden.

Sak 1: Konstituering

- a) Valg av dirigent
- b) Valg av person til å føre protokoll og en person til å signere protokoll med møteleder
- c) Godkjenning av de stemmeberettigede
- d) Godkjenning av møteinnkalling

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

- a) Idar Eivind Johnsen velges til møteleder/dirigent
- b) Anita Hebnes/Rolf Edland velges til å føre protokoll og Torbjørn Lauvsnes velges til å signere protokoll med møteleder.
- c) Antall stemmeberettigede 20 stk og 1 innlevert fullmakt
- d) Møteinnkalling godkjennes

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg for styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Årsrapporten for 2024 godkjennes

Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 1 604 787,-

Utgifter: Kr 1 599 047,-

Resultat: Kr 52 720,-

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og revisjonsrapporten tas til orientering

Mot - 0 stemmer

Sak 4 a) Sak fra styret - Stenging av varmepumpe for oppvarming i sommermåned

For å senke utgiftene på vann til oppvarming, stoppes produksjon av varmt vann for oppvarming i perioden juni - august.

Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperaturer i perioden.

Begrunnelse: Varmepumpen produserer varmt vann kontinuerlig, uavhengig av hvor mye vi bruker. I den kalde årstiden brukes alt vannet og faktureres sameiets seksjonseiere ut fra forbruket.

I den varmeste årstiden brukes det lite eller ingen oppvarming, mens det likevel produseres samme mengde. Etter at vi gikk over til at Lyse leser av målerne, kan vi nå tallfeste hvor mye vann som produseres og ikke brukes. Denne produksjonen må betales, og eneste måte og fordele det på er etter prinsippet om deling etter leilighetens størrelse (ikke etter forbruk). Dette igjen medfører til at regning på varmt vann til oppvarming blir ekstra stor på sommerstid, uavhengig om det er brukt vann eller ikke.

For å kunne gjøre denne endring på dette foreslår derfor styret og stenge varmepumpen på den varmeste tiden av året.

Oppvarming av vann til kjøkken/bad vil foregå som normalt.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Det vedtas at varmepumpen stenges på den varmeste tiden av året juni - august

Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperaturer i perioden

Mot - 0 stemmer

Sak 4b) Endring av husordensregler

HUSORDENSREGLENE

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget. Lading av el.sykler o.l.

Nytt avsnitt: Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene.

Dette for å forebygge brann.

Begrunnelse: Lading av sykler har vist seg å være en brannfelle. Både ved brudd på

ledninger og at kursen ikke er dimensjonert for slik lading.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Det vedtas at følgende avsnitt legges inn i husordensreglene:

Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene.

Dette for å forebygge brann.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Endring av vedtekter

Vedtektenes § 5B

Begrensing i bruk av korttidsleie: En leilighet kan maksimalt leies ut ved korttidsleie (f.eks. Airbnb) til sammen 60 dager pr kalenderår.

Tilføyelse: Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.

§14 Felleskostnader pkt G lyder i dag:

«Vannforbruk eks. vann til næringsseksjoner Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier. Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann»

Ny setning: Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Det vedtas at i

§5B tilføyes følgende setning: Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.

§14 Endres til: Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Orientering om budsjett og arbeidsplaner for 2025

Budsjett for 2025: Vedtatt av styret i november 2025

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Orienteringen tas til etterretning

Sak 7: Personvalg

På valg 2025

- 2 styremedlem på valg.
- Valgkomite`

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Trond Arild Lie 1. valg - enstemmig valgt
Geir Kolbjørn 2. valg - enstemmig valgt
Sagerup

Valgkomite (3 posisjoner)

Frode Øie 1. valg - enstemmig valgt
Odd Birger Høivik 2. valg - enstemmig valgt
Torbjørn Lauvsnes 3. valg - enstemmig valgt

Etter årsmøte består styret av:

Styreleder: Idar Eivind Johnsen – 2 år – valg 2024
Styremedlem: Rolf Edland – 2 år – valg 2024
Styremedlem: Ezzat Kaafarani – 2 år – valg 2024
Styremedlem: Trond Arild Lie – 2 år valg 2025
Styremedlem: Geir Kolbjørn Sagerup – 2 år valg 2025

Ordinært årsmøte 07.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Lauvsnes, Torbjørn

Dato

2025-04-12

Navn

Johnsen, Idar Eivind

Dato

2025-04-11

Identifikasjon

 Lauvsnes, Torbjørn

Identifikasjon

 Johnsen, Idar Eivind

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Langflåtveien 28, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 19/613/0/70

Dato: 2025-10-31

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2385P

Ikrafttredelsesdato: 14.6.2012

Stavanger
kommune

