

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Verven 16 B  
4014 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 52/733  
Seksjonsnr. : 59  
Stavanger kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 77 m<sup>2</sup> (BRA-i: 73 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 77 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 05.02.2026

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: 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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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 trafikkløysets 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	05.02.2026
Referansenummer	15079078
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0005
Hjemmelshaver/selger	Svein Helge Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Svein Helge Hansen.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	10.02.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Verven 16 B
Postnummer/sted	4014 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	52/733
Seksjonsnr.	59
Tomt	Eiet tomt: 1043 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2006		

## Byggemåte

Boligbygg fra 2006.  
Leilighet i 6.etg.  
Etasjeskille av betong.  
Yttervegger av tre-og murkonstruksjon.  
Vinduer og balkongdør med to-lags glass.  
Naturlig ventilasjon.  
Oppvarming med elektrisitet og fjernvarme.  
Balkong.  
Bod i 6.etg.

## 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		Helhetsvurdering	8	
		Helhetsvurdering		
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	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

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etg	73	4		77	13
	Entré, gang, vask/wc, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod			Balkong
SUM	73	4		77	13
Total bruksareal: 77 m <sup>2</sup>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 73 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom

---

Bad fra byggeår.  
Fliser på gulv og vegger.  
Malt himling med downlights.  
Dusjnisje.  
Innebygget badekar.  
Servant med underskap.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av ukjent type.  
Synlig avløpsrør av plast.  
Avtrekksventil.  
2 sluker.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet da det 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.

Det ble i tillegg observert:

Ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjsonen, påvist vannansamling på gulv etter vanntest. Dette kan medføre økt fuktbelastning på våtrommet.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets alder og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom

---

Vaskerom/toalettrom fra byggeår.  
Fliser på gulv og vegger.  
Malt himling med downlights.  
Servant.  
Utslagsvask.  
Vegghengt toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av ukjent type.  
Synlig avløpsrør av plast.  
Avtrekksventil.  
1 sluk.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet da det 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.

Det ble i tillegg observert:

Riss/sprekker og bomlyder i noen gulvfliser ved siden av toalettsisternen. Eksakt årsak er ikke kjent.

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

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets alder og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

---

Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Parkett på gulv.  
Fliser mellom skap.  
Malt himling.  
Profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Ventilator i overskap.  
Synlig vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG i	Overflater himling	Himlingen har noen fuktmerker etter en tidligere lekkasje fra leiligheten over. Kosmetisk karakter og tiltak kan iverksettes ved behov.
---	--------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis sprekker mellom gulvbord og bærer preg av noe høy slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

## Øvrige rom

---

Parkett på gulv.  
Malte vegger og himlinger.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig 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.  
Gulv mot grunn og 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 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)

Vanninntaksrør i kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.  
Gasspeis i stuen.  
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarme (varmtvann).  
Vannbåren gulvvarme.

### 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) - Vannbåren varme - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

 TG i	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Det opplyses at det er utført kontroll på gasspeisen i 2026.
---	---	--

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

	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
--	---	--

	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
--	-------------	--

## Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller 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: nei

Har det vært brann, branntilløp 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 automatsikringer er plassert i entré.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.  
Utvendige fasader av fasadeplater i metall.

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

 **TG 2**      Fasader inkl. kledning      **Det ble observert korrosjon/rustdannelser på enkelte fasadeplater. Utskifting/vedlikehold bør påregnes.**

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.  
Vinduer og balkongdør med to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Balkong i betongkonstruksjon.

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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:

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 stuen er takhøyden målt til 2,43 meter og på badet er takhøyden målt til 2,24 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 05/02/2026.

## 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. Framskreden 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.

### 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, inn klima, 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.

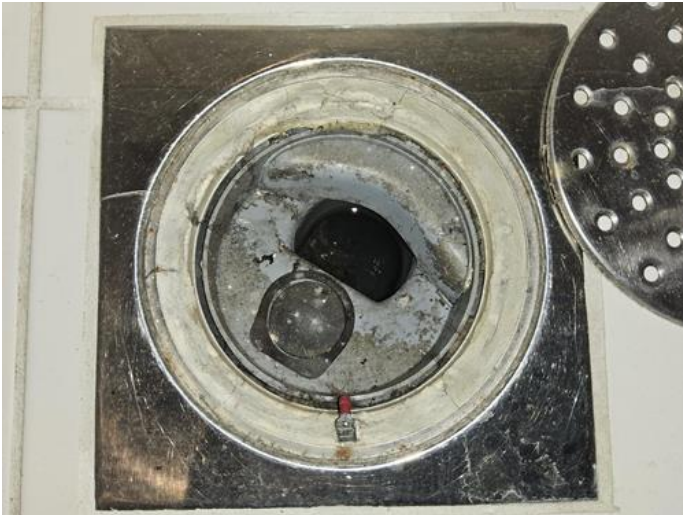
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget 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 dusjsone. ]



Våtrom - [Sluk bad under badekar.]



Våtrom - [Sluk vask/wc. ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]

# Egenerklæring

Verven 16B, 4014 STAVANGER

05 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Verven 16B	Verven 16B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Eier kjøpte eiendommen av utbygger Skanska Bolig da den var ny i 2006.

### Har eieren 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

Storebrand Forsikring AS-65, 6307770

## Informasjon om selger

---

### Selger

Hansen, Svein Helge

## Forbehold

---



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje fra toalettet på badet. Noe vann på gulvflisene.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt toalett

#### 2.1.2 Årstall

2025

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet gammelt toalett, og satt inn nytt. Ref. punkt 1.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum Rør

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Malt tak i kjøkken

#### 4.1.2 Årstall

2012

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lekkasje fra et kjøleskap i etasjen over, førte til noe fuktighet i fuge på kjøkkentaket. Dette skjedde rundt 2010-2013..Trolig var det ikke helt tørt da det ble malt, siden det er enkelte merker etter skaden fortsatt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Antar naboens eller sameiets forsikring

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

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

**Skriv opplysningene her:**

Kjøkkenskapene er sprøytflakkert av Våganes Viste i 2026

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 64057118**

# Egenerklærings skjema

Name

Hansen, Svein Helge

Date

2026-02-05

Identification

 **bankID** Hansen, Svein Helge



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

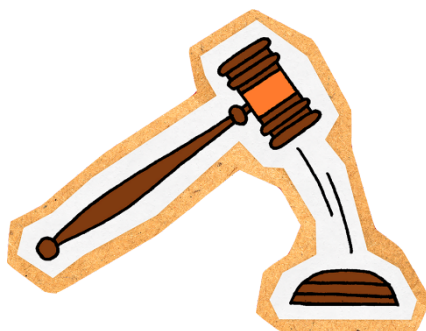
Hansen, Svein Helge

05/02-2026  
09:11:50

BANKID



# Sameiet Verven 16



Innkalling til årsmøte 2025

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Verven 16.

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 08.05.2025, kl. 19:30**

Scandic Stavanger City

### **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 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sameiet Verven 16

## **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 kr 80.000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Anbjørn Lærdal er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Anbjørn Lærdal ble valgt.

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

Siw Unni Jonasson er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Morten Kornbrekk Urrang (Vestkai Roogaland AS) er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn som varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Siw Unni Jonasson og Morten Kornbrekk Urrang ble valgt.

### **5.3 Valg av valgkomité**

## 591 Sameiet Verven 16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		1 563 780	1 503 780	1 587 312
Leieinntekt lokaler		432 156	415 536	453 766
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		107 460	107 460	188 460
Andre driftsinntekter	1	109 168	190 302	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 212 564</b>	<b>2 217 078</b>	<b>2 229 538</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	82 152	77 588	91 280
Forretningsførerhonorar		70 452	67 224	74 120
Tilleggstjenester forretningsfører		9 850	8 015	8 075
Revisjonshonorar	3	11 365	10 465	13 000
Drift og vedlikehold	4	989 164	1 302 711	1 302 938
TV og/eller internett		298 961	273 701	188 460
Renovering	5	452 599	0	50 000
Forsikringer		168 247	148 788	185 100
Energi/strøm		101 157	166 077	120 000
Administrasjonskostnader		6 702	6 451	15 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 190 649</b>	<b>2 061 019</b>	<b>2 047 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 915</b>	<b>156 059</b>	<b>181 565</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		33 887	29 323	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-33 887</b>	<b>-29 323</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>55 801</b>	<b>185 382</b>	<b>181 565</b>

## 591 Sameiet Verven 16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	150 944
Forskuddsbetalte kostnader		243 502	235 142
Andre fordringer		111 462	3 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		764 904	828 319
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 119 868</b>	<b>1 217 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>1 119 868</b>	<b>1 217 904</b>

## 591 Sameiet Verven 16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		896 947	841 145
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>896 947</b>	<b>841 145</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 430	1 286
Leverandørgjeld		219 492	307 936
Annen kortsiktig gjeld		0	67 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>222 922</b>	<b>376 759</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 922</b>	<b>376 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 119 868</b>	<b>1 217 904</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Anbjørn Lærdal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ole Unger Weierholt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Annlaug Thorbjørnsen Omvang  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning - vedlikeholdskostnader fra Verven 16 A.	109 168	190 302

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	72 000	68 000
Arbeidsgiveravgift	10 152	9 588
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>82 152</b>	<b>77 588</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	99 285	144 013
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	361 931	622 241
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	423 369	455 076
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 261
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	104 579	79 121
<b>Sum</b>	<b>989 164</b>	<b>1 302 711</b>

## Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024
Prosjekt i 2024 - varmesentralen (1/5 av total kostnad og betalingsplan avklares i Badedammen Vest)	452 599

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b>		
Resultat	55 801	185 382
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>55 801</b>	<b>185 382</b>
Omløpsmidler	1 119 868	1 217 904
Kortsiktig gjeld	222 922	376 759
<b>Arbeidskapital</b>	<b>896 947</b>	<b>841 145</b>

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	896 947	55 802	841 145
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>896 947</b>	<b>55 802</b>	<b>841 145</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Verven 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Verven 16**

Styreleder	Anbjørn Lærdal (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Ole Unger Weierholt (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Annlaug Thorbjørnsen Omvang (sign.)	09.04.2025



Til årsmøtet i Sameiet Verven 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verven 16 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

2025-04-13 21:45:40 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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

## Om Sameiet Verven 16

Sameiet Verven 16 ligger i Stavanger kommune og består av 45 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991676651.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Anbjørn Lærdal

Styremedlem, Annlaug Thorbjørnsen Omvang

Styremedlem, Ole Unger Weierholt

Varamedlem, Siw Unni Jonasson

Varamedlem, Nikolai Polikanov

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

\*Badedammen vest inngikk i 2024 ny avtale med Telia for leveranse av tv og internett. I forbindelse med dette ble infrastruktur oppgradert med fiber fra inntakspunkt i sameiet badedammen vest og helt frem til alle seksjoner i badedammen vest. Dette var et omfattende arbeid som ble utført av Rønning. Badedammen vest er svært fornøyd med ombygging og den nye avtalen.

\* Badedammen vest har jobbet mye med omlegging til fjernvarme fra Lyse. (Erstatter dagens gasskjel som fyres med propan) Omkobling ble utført vår 2024 og har fungert svært bra.

\*Kommunikasjon til beboere i forbindelse med elbil lading, det er stor interesse for anlegget og mange har benyttet anledningen til å kjøpe rettighet for lading. Anlegget har fungert bra og beboere virker å være fornøyd med anlegget. Anlegget har tilgangsstyring og det er ikke mulig å lade uten at man har kjøpt rettighet for seksjonen man bor i. Rettigheten følger seksjonen ved et eventuelt salg. Badedammen vest eier anlegget.

\* Det ble byttet røykvarslere i alle leiligheter ihht. til avtale med Modum. De nye varslerne har batteritid på 10 år. Seksjonseierne er selv ansvarlige for å teste varslerne og eventuelt bytte/reklamere på disse om de ikke skulle fungere.

\* Generelt vedlikehold og beboer kontakt.

Løpende avtaler:

- 1.) Avtale om forretningsførsel med Bate boligbyggelag
- 2.) Avtale om Bevar HMS med Bate boligbyggelag
- 3.) Avtale om vaktmestertjenester med Bate boligbyggelag
- 4.) Leveranse av TV-pakke og internett fra Telia

- 5.) Serviceavtale for heis med Heis1
- 6.) Avtale om alarmmottak for heis med Heis1
- 7.) Avtale om renhold med RSV gruppen As
- 8.) Avtale om oppbevaring av universalnøkkel med Bate.

### Styrets planer fremover

\*Vedlikehold av boligblokken, styret planlegger å gjennomføre vedlikehold på trappetårn, vaske, fornye fuger og male opp igjen på nytt.

### Forsikringsavtale

Sameiet Verven 16 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 6307770.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

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](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Verven 16 torsdag 08.05.2025 kl. 19:30 - Scandic Stavanger City.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Anbjørn Lærdal ble valgt til møteleder og Inger Bergeland ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Siv Egeli ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 10 seksjonseiere - ingen innleverte fullmakter.  
Totalt 10 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80.000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Anbjørn Lærdal er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

### **Vedtak:**

Anbjørn Lærda ble valgt til leder for 2 år

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

Siw Unni Jonasson er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Morten Kornbrekk Urrang (Vestkai Roogaland AS) er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn som varamedlem.

### **Vedtak:**

Siw Unni Jonasson og Morten Kornbrekk Urrang (Vestkai Roogaland AS) ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

### **Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

### **5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Styreleder : Anbjørn Lærdal - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Annlaug Thorbjørnsen Omvang - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Ole Unger Weierholt - valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Siw Unni Jonasson - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Morten Kornbrekk Urrang - valgt for 1 år i 2025

### **Vedtak:**

Tatt til orientering

## Protokoll for Sameiet Verven 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anbjørn Lærdal (sign.)	18.05.2025
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Siv Egeli (sign.)	14.05.2025

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utført: 26.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Verven 16	<b>Vår ref.:</b> 591/59
Verven 16 B	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	<b>Eiere:</b> Elisabeth Brekke Hansen
<b>Organisasjonsnr:</b> 991 676 651	<b>Seksjonsnr:</b> 59

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 3 137

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 775
Tilleggsytelser:	TV/internett	362

## 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: Anbjørn Lærdal  
Adresse: Torbjørn Hornkloves gate 14  
Postnr/-sted: 4010 STAVANGER  
Telefon: Mob.: 95708706  
E-post: verven16@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 26.01.2026

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

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	16 327	Gjeld:	0	Andre inntekter:	654
		Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 59		Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006  
Gårds/bruksnr: 52/733  
Bygningstype: Blokk

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	6307770
--------------	--------------------------	-----------	---------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0602

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	74
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 74
Fasiliteter:			

Sameiet Verven 16  
Verven 16 B  
4014 STAVANGER

**Vår ref.:** 591/59  
**Type:** Eierseksjonssameie  
**Eiere:** Elisabeth Brekke Hansen

**Organisasjonsnr:** 991 676 651

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

- Blokk
- 45 seksjoner
- Medeier i Badedammen Vest, dvs de eier felleseiendommen og garasje-eiendommen sammen med Verven 10, 12, 14 og 18.
- Sameiet Badedammen Vest har et eget styre bestående av styremedlemmer fra de andre sameiene/borettslagene.
- Bygningsforsikringen omhandler også Verven 16A borettslag
- Bestilling av garasjeåpner/oblat - ta kontakt med styret i sameiet Badedammen Vest
- TV/internett - tillegg til felleskostnadene - kontakt styret/selger for mer info
- 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 VERVEN 16**

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

## Innhold

1 Navn .....	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Rettslig råderett .....	4
2-1 Rettslig råderett .....	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
3-3 Ordensregler .....	4
4 Parkering .....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser.....	4
4-2 Kostnader .....	5
4-3 Ladepunkt for el-bil o.l. ....	5
4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
5 Vedlikehold .....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	7
6-1 Felleskostnader .....	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	7
6-3 Heftelsesform.....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....	8
8 Styret og dets vedtak .....	8
8-1 Styret - sammensetning .....	8
8-2 Styrets oppgaver .....	8
8-3 Representasjon og fullmakt .....	8
9 Årsmøtet .....	8
9-1 Myndighet.....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
9-5 Møteledelse og protokoll .....	9

9-6 Stemmerett og fullmakt .....	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
10 Elektronisk kommunikasjon .....	10
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
11-1 Ugildhet.....	11
11-2 Mindretallsvern.....	11

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Verven 16. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2006

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 74 boligseksjoner på eiendommen gnr. 52 bnr. 733 i Stavanger kommune, hvorav 29 seksjoner eies av Borettslaget Verven 16 (seksjon 1-5, 11-15, 22-26, 33-37, 44-48. 55-57)

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser

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

Sameiet Verven 16 er en del av et større sammenhengende boligområde, Badedammen Vest. Badedammen Vest består foruten Sameiet Verven 16 av eierseksjonssameierne Verven 10, Verven 12, Verven 14 og borettslaget Verven 18. Boligområdet er delt slik at garasjelegget (inkl boder) utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen"). Videre utgjør utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene en egen eiendom ("Felleseiendommen"). Garasjeeiendommen og Felleseiendommen eies av eierseksjonssameierne Verven 10, 12, 14, 16 og borettslaget 18 i tingsrettslig sameie ("Sameiet Badedammen Vest"). Styret i Sameiet Verven 16 representerer Sameiet Verven 16 i forhold til Sameiet Badedammen Vest (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sameiet Verven 16 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Badedammen Vest sine eiendommer og til bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Verven 16 skal medvirke til å fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Badedammen Vest sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet Badedammen Vest. Sameiet Badedammen Vest skal også ellers ivareta seksjonssameiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Verven 16 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet Badedammen Vest..

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for å bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder likevel ikke de seksjoner som inngår i Verven 16 borettslag, jf. § 1. For disse seksjoner kan borettslaget leie ut seksjonene til andelseiere, uten at dette meldes til sameiets forretningsfører.

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet Badedammen Vest og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 40 parkeringsplasser. Disse ligger på egen anleggseiendom regulert av vedtektene til Sameiet Badedammen Vest.

En andel av parkeringsplassene er fordelt til de seksjonseiere i sameiene Verven 10, 12, 14, 16 og borettslaget Verven 18, som ervervet plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til en eller flere plasser. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets

side. Videre er noen plasser på samme måte tildelt brukere utenfor sameiene Verven 10, 12, 14, 16 og borettslaget Verven 18.

De resterende plassene i garasjen kan benyttes fritt av de øvrige sameiene i sameiene Verven 10, 12, 14, 16 og borettslaget Verven 18 (men ikke av de seksjonseiere som har eksklusiv rett til plass(er)). Dette gjelder ikke for de av seksjonene tilhørende borettslaget Verven 16a som etter borettslagets vedtekter ikke har rett til å bruke parkeringsanlegget. Ingen seksjon har rett til å ha mer enn ett kjøretøy på disse plassene om gangen.

#### 4-2 Kostnader

Kostnader for parkering er regulert i punkt 6-1

#### 4-3 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 seksjonseier.

#### 4-4 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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) For leiligheter med gass peis gjelder følgende:

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning ha en årlig service av en opplært serviceperson. En årlig service inkluderer inspeksjon, rengjøring, og testing av pilotbrenner, hoved brenner, sikkerhetsventiler, pipesystem og gassrør

(11) Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av seksjonseier og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av handløper og boddør i tre) påhviler den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

(12) Seksjonseier er pliktig til å sørge for at dører og vinduer er lukket ved nedbør slik at karm/dører eller vinduer ikke tar vannskade.

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Sameiet Verven 16 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet Badedammen Vest (Garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Når disse kostnadene skal fordeles internt i Sameiet Verven 16 skal disse fordeles på seksjonseierne.

### 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 6-3 Heftelsesform

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

## 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter 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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere 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 beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

### 8-3 Representasjon og fullmakt

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

## 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 måned.

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

(3) Siste frist for innlevering av saker skal være åtte uker for avholdelse av sameiermøtet. Av hensyn til at Verven 16 borettslag må avholde generalforsamling i borettslaget og behandle de saker som skal behandles i sameiermøtet, samt vedta årsoppgjør og årsberetning for borettslaget, for sameiermøtet, skal styret sende fullstendig liste over innkomne saker til styret i Verven 16 borettslag, senest seks uker for avholdelse av sameiermøtet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

### 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. De seksjoner som inngår i Verven 16 borettslag representeres av borettslagets styre på sameiermøtene. Representantene avgir samlet stemme på vegne av borettslaget.

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

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Kontakt informasjon til styret finnes på [www.badedammenvest.no](http://www.badedammenvest.no)

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjon per post.

Seksjonseiere er pliktet til å følge med på informasjon som henges opp på oppslagstavler osv. For seksjoner som leies ut er eier forpliktet til å informere leietaker om nødvendig informasjon og hvor informasjon gjøres tilgjengelig, via [www.badedammenvest.no](http://www.badedammenvest.no).

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

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

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

### 11-2 Mindretallsvern

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

# VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET VERVEN 16A og SAMEIET VERVEN 16

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

## 1. ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## 2. SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

## 3. VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

## 4. BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. I toaletter skal det ikke skyldes ned bind, bleier eller andre artikler som kan forårsake gjentetting.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

## **5. MERKING AV RINGEKLOKKER, POSTKASSER OG DØRER.**

Seksjonseier har ansvaret for at ringeklokker, postkasser og dørskilt er merket med riktig navn. Sameiet har en avtale med Forus Industrier om levering av merkelapper. Alle beboerne skal bruke samme standarden på merkelappene. Andre merkelapper enn de fra Forus Industrier vil ikke bli godkjent, og fjernet. Ved eierskifte/beboerskifte må ny beboer sørge for å bestille merkelapper og at disse blir satt opp. Kostnadene betales av den enkelte seksjonseier/andelseier.

## **6. VEGGDYRSKONTROLL**

Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har sameiet anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

## **7. FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Det er tillatt med en begrenset utsmykking av gang i den enkelte etasje. Det skal være enighet blant alle beboerne i den gjeldende etasjen om mengde og utforming, og utsmykkingen kostes av beboerne i den enkelte etasje.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger. La ikke firbente venner etterlate seg ekskrementer eller gjøre seg rene på fellesområdene.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier). Røyking er ikke tillatt i fellesarealer.

## **8. PARKERING**

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal ikke foregå på fellesarealene. Sykler parkeres i sykkelstativ i garasje

## **9. DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

## **10. RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.

Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager, og mellom kl **2300 og 0700** på hverdager skal det være ro i sameiet. Bråk fra musikkanslegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Vær oppmerksom på at musikk og generell støyende aktivitet på verandaen er til spesiell sjenanse for naboer.

Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager og ikke etter kl **21:00** på hverdager.

Teppesbanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. **Grilling med kull er ikke tillatt.**

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

### **11. KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall, papp/papir og bioavfall skal sorteres etter Renholdsverkets standard og skal kastes på henvist sted i Badedammen Vest. Det er ikke anledning til å etterlate avfall på andre steder enn angitt søppelinsamlingssted.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Sele.

Elektriske artikler leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

### **12. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Innglassing av balkonger er tillatt, forutsatt at standarden for Badedammen Vest følges. På balkonger med innglassing er det ikke lov å montere permanente anordninger for å hindre innsyn, som for eksempel markiser, lameller eller gardiner.

### **13. PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Stavanger, 1 Mai 2007. Sameiet Verven 16

# Welcome to Verven 16.

A good living environment depends on the residents' ability to get on with each other and show consideration and respect. Therefore, it is necessary to have some common house rules, and as a service to those of our residents that do not fully understand Norwegian, we have made a translation of the house rules into English. Please take a few minutes to read this section:

## 1. Responsibility

The house rules apply for all residents and visitors in Verven 16.

Every owner is responsible for their household members, visitors and possible sublessors, and that they are complying with the rules.

## 2. Security – lock up

The joint ownership and cooperative housing (hereinafter called joint ownership) in Verven 16 must comply with The Norwegian Regulations of health, safety and environment (HSE).

Internal control in the joint ownership means that an internal control cover should be made containing information about the property, dangers possible relating to playground, fire protection, el-safety, pollution and possible employer's liability. It should also contain a distribution of tasks for the board and time limits for implementing actions and control of these.

In order to increase security all external doors to common areas shall be locked. That also applies to the door to resident's own shed.

Escape and arrival routes must not be blocked by equipment, bicycles etc.

## 3. Maintenance – damage – obligation to report

The owner is responsible for proper maintenance at own cost of his/hers property. Avoiding damage by moisture on door sill and window sill is very important. Drains must be kept open. Common cables and other constructions going through the entire building must be maintained/replaced by the joint ownership. All cables and constructions placed by the owner of the flat, regardless of the placing, are to be maintained by the owner at own cost. The board of the joint ownership shall be informed of damages, defects on cables and leakage.

## 4. The use of the apartment

Keep the outlet valve in the kitchen; bathroom and toilet open to avoid growth of condensation/mould formation.

The apartment shall be sufficient heated during absence, moving etc. in the cold season, due to avoidance of freezing in water outlets and drains. To avoid clogging, do not put sanitary towel, napkins or other articles in the toilet.

Be careful to avoid fire.

## **5. Marking of signal bells, mailboxes and doors**

The owner is responsible for marking their signal bell, mailbox and doors with correct name. The joint ownership has an agreement with Forus Industrier for delivery of labels. The same standard shall be used on the labels. Labels not delivered by Forus Industrier will not be approved and consequently removed. By change of ownership/dwellers the new owners are responsible for replacing the old labels. The expense is paid by the new owner.

## **6. Control of bedbugs**

The owner shall immediately report to the board if bedbugs, cockroaches etc. are seen in the apartment. The owner must take care of disinfection of bedbugs in the apartment – at own cost. If the owner does not comply then the board can order disinfection at the owner's cost.

## **7. Common areas, arriving areas, common grounds**

Bicycles, skies, baby carriages etc. must not be placed in stairwells and escape routes.

It is permitted to a limited degree of decoration at each floor. All the owners at the same floor must reach an agreement on the amount and degree of decoration. Decorations are paid by the owners themselves.

Avoid damage on buildings and common areas which can put the joint ownership, and again the owner, to unnecessary expenses.

Smoking in common areas are prohibited.

Clean up after your four-legged friends, when they have done their necessity.

## **8. Parking**

Cleaning of cars or bicycles is not allowed in the common areas. Bicycles shall be parked in bicycle stands in the garage.

## **9. Animals**

In general husbandry is allowed as long as it does not bother or create problems for other residents.

Keeping an animal is permitted on the condition that it is not a nuisance to other residents or their guests. All animal excrements must be removed.

## **10. Peace – order – general considerations.**

All the owners/dwellers are free to a normal life display as long as he/she does not disturb other residents and visitors.

Avoid unnecessary noise in the apartment and common areas/arrival areas in the house or outside the neighbours' windows or balconies. All activities that will cause more than normal noise must be agreed upon in advance by the joint ownership and neighbours prior to the activity.

On Sundays and holidays and between **2300 and 0700** hours on weekdays there shall be silence in the entire complex, including the corridors and entrance halls. Noise from music etc. must not occur in this period. Please notice that music and noise in general from the balconies is particularly disturbing.

Hammering, drilling and other noise from construction work must not take place on Sundays and holidays and not after **2100 hours** on weekdays.

Shaking of carpets, clothes or mats from the balconies, windows or common areas is not allowed. Flowerboxes must be attached to the inside of the railing.

Common areas such as staircases, lobbies, corridors, playgrounds, or garage must not be used for storing residents' property.

A notice should be given to the neighbours if a party is planned.

Grilling by electricity or gas is permitted on balconies. The use of charcoal grills and igniting fluid is prohibited on all balconies.

Pay attention to the neighbours living underneath you when cleaning or snow-shovelling your balcony.

## **11. Garbage handling and hygiene.**

Garbage, cardboard/paper, bio garbage must be sorted in accordance with the standard of Renholdsverket and deposited in referred areas in Badedammen Vest. It is forbidden to leave garbage any other places than special collection areas.

Places for the recycling of textiles/shoes, glass/metal, cardboard/paper and dangerous waste are to be found in the neighbourhood.

For large quantities of garbage you must use Recirculation Station at Sele.

Electric articles are delivered directly to a dealer/shop.

Feeding of animals/birds and left-overs left outside can attract vermin like rats and mice and is therefore forbidden

## **12. Alteration of buildings.**

It is not allowed to make alterations that affect the carrying/supporting elements of the building!

Approval from the board must be given before installing awning/marquise, flatten, windbreak etc. Types, colours etc. must be approved by the board before installation. It is not allowed to install a parabola antenna.

Balcony glazing is allowed provided that the standard for Badedammen Vest is followed. On glazed balconies it is not allowed to install permanent awning, plates, curtains etc. in order to obstacle view.

### **13. Obligations – defaults**

The housing rules are meant to maintain peace and order in the joint ownership, and help towards everyone's well being and comfort. The rules are not meant to put extra duties on the owner/dweller, though there must be some common rules to secure a living environment that is satisfactory to the majority of residents.

All residents are therefore required to read and comply with the house rules. Any complaint about infringement of regulations and house rules must be delivered to the board in writing.

Stavanger 01.05.2007

Sameiet Verven 16

