

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Sørflåtveien 82  
4018 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 19/106  
Stavanger kommune

Rapportdato: 30.03.2026  
Befaringsdato: 24.03.2026  
Referansenummer: 15080448

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 144 m<sup>2</sup> (BRA-i: 113 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 144 m<sup>2</sup> (BRA-i: 113 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



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



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

### Utførende bygnings sakkyndig:



Alexander Ravndal



468 35 886

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. 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, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## 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.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	24.03.2026
Referansenummer	15080448
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0038
Hjemmelshaver/selger	Ketil Petterson/Richard Petterson
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	-
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	30.03.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sørflåtveien 82
Postnummer/sted	4018 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	19/106
Seksjonsnr.	125
Tomt	Eiet tomt: 20500 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2005		

### Tomtebeskrivelse

Leilighet beliggende i Stavanger kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2005. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.












### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

### Boligen inneholder

Hall, toalettrom, 2 boder, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Innredning	10	
Toalettrom		Sanitærutstyr og innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		.	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	Kr 10 000 - 50 000
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

# 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).

### 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 bygnings sakkyndige 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 med 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

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



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etg		5		5	
		Bod			
2.etg	113		26	139	
	Hall, toalettrom, 2 boder, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.		Innglasset balkong på 15 m2 og en på 11 m2.		
SUM	113	5	26	144	
<b>Total bruksareal: 144 m<sup>2</sup></b>					

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25/03/2026.
Godkjent plantegning	Plantegning er fremlagt.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjnise med dusjarmatur. Badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i himling. Luftespalte for overstrømming over dør.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Mykfuger har i enkelte områder løst fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.

Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt og det ble ikke tillegg observert vannspeil på gulv etter vanntest. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Drypplekkasje fra blandebatteri til dusjnisjen er registrert. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig ofte skyldes slitte pakninger eller andre komponentfeil. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

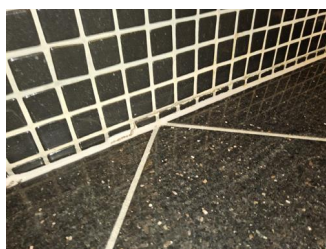
Innredninger (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Til informasjon:

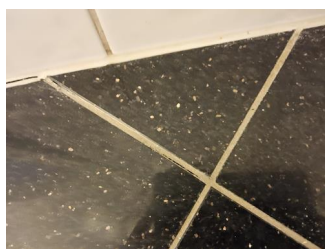
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 34,3 prosent, ved 19,4 celsius med duggpunkt på 3,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalreovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.



Overflater vegger - Riss/sprekker veggfliser i dusjsonen.




Overflater gulv - Riss/sprekker på gulvfliser.


## Kjøkken

---

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

 TG 2 Innredning Innredning (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelene erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

## Toalettrom

---

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i himling. Luftespalte for overstrømming under dør.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon



 TG 1 Overflate gulv Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

 TG 2 Sanitærutstyr og innredning Lekkasje fra servant/blandebatteri er registrert. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon, men erfaringsmessig skyldes slike forhold ofte slitte pakninger knyttet til alder. Konsekvens/foreslått tiltak er utskifting av pakning eller blandebatteri.

Toalett og servantinnredning har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg er fra byggeår.  
Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.  
Varmtvannsbereder på 194 liter plassert i bod.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Vannledninger i plast (pex) er merket med tusj. Konsekvens er at løsemidler i tusjen kan gi svekkelser i materialet, selv om risikoen vurderes som lav. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk avtrekksystem og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.


## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser i boden, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 2	.	På det ene soverommet er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	---	---



## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og murkonstruksjoner.  
Ytterkledning av stående trekledning og teggelstein.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TG 2 Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende Det ble påvist fukt rundt to av vinduene, som kan ha en årsak til feil/mangler på utvendig fasade. Som følger av dette kan det ikke utelukkes følgeskader i konstruksjonen. På bakgrunn av begrenset tilkomst til utvendig fasade for inspeksjon bør forholdet videre undersøkes for å kartlegge årsaken og eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Selger opplyser at utvendig vedlikeholdsarbeid er sameiets ansvar uten at dette er hensyntatt i denne rapporten.

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Ytterdører og omramming
-  TG 3 Vinduer og omramming Skade på innvendig foring til vindu er observert inne på det ene soverommet og i stue/kjøkken. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på en mulig lekkasje rundt vindu/omramming på utsiden og/eller fuktgjennomtrenging på ytterveggen. Det opplyses fra selger at det er utført utbedringer i forbindelse med utvendig lekkasje i oktober 2024. Ukjent om dette er samme lekkasje eller om dette er en ny lekkasje. Konsekvens er at skjulte skader ikke kan utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
- Selger opplyser at utvendig vedlikeholdsarbeid er sameiets ansvar uten at dette er hensyntatt i denne rapporten.  
Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser og lokal utbedring.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Vinduer og omramming -  
Fuktmerker vinduskarm soverom.




Vinduer og omramming -  
Fuktmerker vinduskarm  
stue/kjøkken.

## Balkonger

---

Utgang fra stue til østvendt balkong på 15 m<sup>2</sup>.  
Innglasset med fliser på gulv.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 TG 1 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Det ble observert noe inntrengning av fukt på gulvet, ettersom balkongen er konstruert til å tåle fukt er denne informasjonen ment til å informere om forholdet. Eksempelvis valg av eventuelle møbler.





Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Fuktmerker på gulv balkong øst.

## Balkonger

---

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11 m<sup>2</sup>.  
Innglasset med fliser på gulv.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Konstruksjon og fundamenter

 TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. 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, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## 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.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 468 35 886

# Egenerklæring

Sørflåtveien 82, 4018 STAVANGER

19 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Sørflåtveien 82

**Postadresse**

Sørflåtveien 82

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

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

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

2007

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**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Petterson, Ketil

**Selger**

Petterson, Richard

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalett ble byttet på hovedbadet av rørlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Midbøe AS

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

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **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 53066742**

# Egenerklærings skjema

Name

**Ketil Petterson**

Date

**2026-03-19**

Name

**Richard Petterson**

Date

**2026-03-25**

Identification



Ketil Petterson

Identification



Richard Petterson



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Ketil Petterson  
Richard Petterson

19/03-2026  
12:30:07  
25/03-2026  
08:28:33

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 1 av 2

S/E Vaulenmarken	<b>Vår ref.:</b>	585/125
Sørflåtveien 82	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4018 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Aud Petra Petterson
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 455 768	<b>Seksjonsnr:</b>	125

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>4 542</b>		
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 073
Tilleggsytelser:	TV/internett		469

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	9 993	Gjeld siste årsoppg.:	9 687
Klient ajourf. lån:	1 097 018,51	Klient gj. s. årsoppg.:	1 097 018

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366992689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 16.03.2026: 1 097 019

Andel av saldo: 9 993

Første termin/første avdrag: 28.06.2023 ( siste termin 28.03.2033 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigve Johannessen

Adresse: Sørflåtveien 84

Postnr/-sted: 4018 STAVANGER

Telefon: Mob.: 98203747

E-post: styret.vaulenmarken@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

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

## 6: Ligning - 2025

		Gjeld:	9 687	Andre inntekter:	644
Annen formue:	18 293	Utgifter:	652		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	125	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 19/106

Bygningstype: Blokk med heis

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2814315
--------------	------------------------	-----------	---------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 112	P-rom	112

S/E Vaulenmarken	<b>Vår ref.:</b>	585/125
Sørflåtveien 82	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4018 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Aud Petra Petterson
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 455 768		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

## Fasiliteter:

- 4 blokker m/heis. 141 enheter. Fellesbygg med utleie av fire hybler og møtelokale.
- Alle leiligheter er levert med boligsprinkling.
- Mulighet for å søke om innglassing av balkong.
- Vaktmestertjeneste.
- Sameiet har våren 2023 tatt opp lån til rehabilitering, NOK 1 400 000
- Ny leietaker må meldes til styret for godkjenning.
- Se ordensregler for husdyrhold.
- Parkering i garasjeanlegg med en parkeringsplass per seksjon. Unntak for noen få store hjørne-/ toppleiligheter, som har 2 faste parkeringsplasser. Dette skal fremkomme i salgsoppgaven.
- Ekstra parkeringsplasser kan leies. Kontakt styret for informasjon. Den ekstra plassen bortfaller ved salg av leilighet, og går da tilbake til sameiet/styret for ny utleie.
- Mulighet for elbil, kontakt styret for mer info.
- Garanterte felleskostnader via Klare Finans AS.
- 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.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- 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.

## **ORDENSREGLER FOR SAMEIET VAULENMARKEN**

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

### **Alminnelige ordensregler**

Boligen med tilhørende rom er den enkeltes eiendom og ansvar. I slik kompakt bebyggelse er det viktig at også egen bolig benyttes på en måte som fremmer godt naboskap. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen.

Kabelanlegg for radio og TV er installert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av sameiets styre.

Utendørs tørking av tøy bør begrenses til lave stativer godt inne på egen terrasse.

### **Helse, miljø og sikkerhet**

Utslipp av skadelige eller forurensende stoffer må unngås. Løsemidler og lignende skal ikke helles ut i avløpssystemet. Bruk rød avfallsbeholdere som finnes i garasjeanlegg.

Møbler og andre gjenstander på terrassene må sikres slik at de ikke blir tatt av vinden og forårsaker skader på mennesker eller eiendom.

Hver enkelt er ansvarlig for at røykvarslere og brannslukkingsapparater holdes i forskriftsmessig stand. Det må kontrolleres i henhold til anbefalinger og batterier må skiftes. Sørg også for at sprinklerhodene i leilighetene ikke blokkeres.

Gassflasker og brannfarlig væske må ikke oppbevares i kjellerboden.

### **Husdyrhold**

Dyrehold må begrenses til ett eksemplar av dyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet. Styret kan pålegge beboer å avvikle dyreholdet dersom dette er til sjenanse for andre beboere, slik sjenanse kan være allergiske reaksjoner, lukt, støy, begrunnet frykt eller lignende. Dyr skal ikke under noen omstendighet ferdes fritt på fellesområder. Sølemerker i trapp ganger og lignende forventes tørket opp. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Pålegg fra styret kan innklages for sameiermøte.

### **Ro i boligene**

I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere. Bruk av taxi og andre biler inne på området i samme tidsrom bør i størst mulig grad unngås.

### **Fasader, markiser m.v**

Fasadeendring av enhver art, utvendig solavskjerming og andre forhold som påvirker fasader og/eller helhetsinntrykk skal være av type og utforming som er godkjent av sameiermøte, eventuelt av styret i henhold til fullmakt fra sameiermøte. Når det gjelder solavskjerming er følgende vedtatt: \_

1. At det kan etableres utvendig sol-skjerming ved eksterne persiener.
  2. I toppetasjene kan det monteres markiser slik at de ikke stikker utenfor terrassene
  3. Kostnadene dekkes av seksjonseier
  4. Installasjonene skal utføres av autorisert forhandler
  5. Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av løsningen
  6. Styret gis fullmakt til å bestemme farge på persiennene og markiseduk og innhenter tilbud på montering
- Farge – Stålgrå. Fargekoder:-

\* Dekkasse: RAL 7037

\* Markise/Screen: RAL 9006

\*Duk : 622 S44

Når det gjelder innglassing av balkonger henvises det til vedteketer for sameie §5-2 a)

## **Levegger og beplantning**

### **Utdrag fra protokollen ekstraordinært sameiemøte 11.02.2009**

#### **A - Levegger, skjerming mot vind og innsyn.**

##### **Bakkenivå**

Utbygger har ført opp levegger mellom seksjoner som deler terrasse/balkong. Disse er utført i impregnert trevirke som utvendig treverk for øvrig. Kledningsbord er utført liggende med avsluttende toppbord og avsluttet naturlig mot søyle.

Samme prinsipp godkjennes for endeleilighetene i 1. etg. Levegg avsluttes ved søyle eller langs ytterkant terrasse samt under overliggende betongbalkong. (Det er benyttet ulike søyleplasseringer for blokkene). For avskjerming utover overliggende terrasse kan det benyttes frittstående blomsterkasser, eventuelt pottes/urner dersom disse har tilstrekkelig stabilitet i de vindforhold som er påregnelig. Toppen av vegetasjonen skal ikke overstige 120 cm. over terrassenivå.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

##### **A – Levegger, grenseskiller og beplantning for å begrense innsyn.**

Styret gis fullmakt til å behandle søknader om levegger, grenseskiller og beplantning slik det er beskrevet i saken.

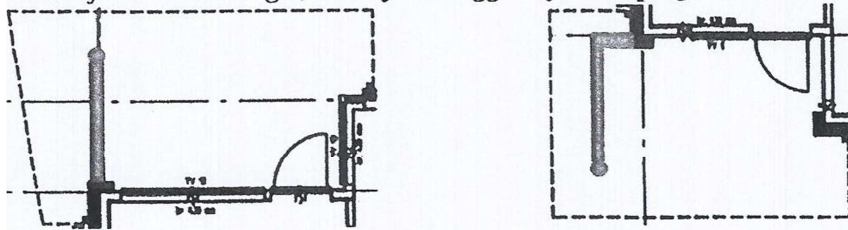
**Vedtak:** Dette punktet ble vedtatt med 74 stemmer mot 13, som er mer enn 2/3 flertall. Siden punkt A er generelt utformet, ble det tolket slik at sameiermøtet hadde prinsippgodkjent punkt 1 til 5 under A.

##### **1. 1. etasje**

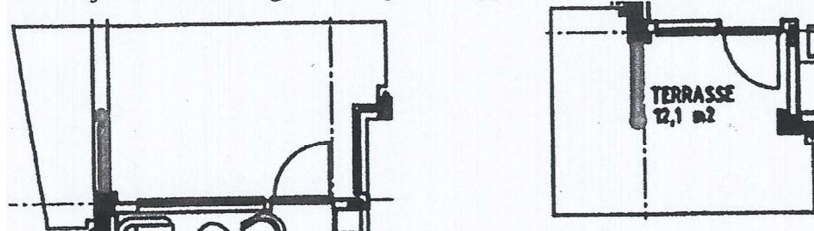
Styret anbefaler enstemmig at det gis fullmakt til å imøtekomme søknader om levegger i treverk for endeleiligheter og grenseskiller/beplantninger som beskrevet i saken.

**Vedtak:** Styrets forslag vedtatt som følge av avstemningen under punkt A.

Illustrasjon 1: Blokk 1 og 2, 1. etasje. Levegger utført i impregnert trevirke



Illustrasjon 2: Blokk 3 og 4, 1. etasje. Levegger utført i impregnert trevirke



I ytterkant av hellelagt terrasse har enkelte plantet hekk. Dette er fellesområde og slike tiltak krever sameiets godkjenning. For blokk 3 og 4 var slik hekk inntegnet på opprinnelig utbyggingsplan, men ble senere tatt ut av utbygger. Styret anbefaler at sameiermøte gir styret fullmakt til å imøtekomme slike ønsker. Tiltaket bør ha et enhetlig preg og ikke være til hinder for maskinell klipping og vedlikehold av plen.

Etter anbefalinger fra Virgo AS foreslås vintergrønne planter, fritt valg mellom **Tuja**

Etter anbefalinger fra Virgo AS foreslås vintergrønne planter, fritt valg mellom **Tuja Smaragd, Kristtorn og Buksbom**. Hekken skal plantes i rett linje og ingen del av hekken skal gå mer 70 cm ut fra hellekanten, med maksimal høyde 100 cm. Den enkelte er ansvarlig for stell og klipping og fjerning av avklipp. Den enkelte skal varsle tilgrensende nabo og i størst mulig grad samordne tiltaket. Etablering av hekk skal ikke være i konflikt med de bed som er etablert av sameiet.

Planting av enkelt-tre på fellesareal foran terrassene tillates ikke. Slike plantinger er til betydelig hinder for maskinelt vedlikehold av plener, det vil skape et inntrykk av privatisering av fellesareal og vil i løpet av få år oppnå en størrelse som kan være til sjenanse for naboer.

## Avfall

Alt avfall skal kildesorteres og plasseres i rett beholder og instruksjon for bruk følges. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å plassere noen form for avfall utenfor merket beholder. Sameiets avfallsordning er beregnet for ordinært husholdningsavfall. Avlagte møbler, store kartonger/esker, sportsutstyr, spesialavfall og annet som ikke er ordinært husholdningsavfall, må den enkelte selv bringe til avfallstasjon, eller avtale henting av Stavanger kommune.

## Kjøring på området og parkering

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Parkeringsanlegget skal kun benyttes til parkering på oppmerket plass. Oppbevaring/lagring av utstyr skal kun skje i tilhørende bod. For el-biler kan det inngås avtale om plassering og tilgang til uttak av strøm til lading.

Interne veier er kun for nødvendig tilbringertjeneste og skal ikke benyttes til parkering. Gjesteparkeringen skal fortrinnsvis benyttes for gjester. Hvis nødvendig, kan styret innføre begrensninger i bruken av parkeringsplasser merket gjesteparkering. Inne på området er et generelt parkeringsforbud utenfor merkede parkeringsplasser.

Sykler parkeres i sykkelstativer eller på områder merket for sykkelparkering.

### **Bod i parkeringsanlegget**

Bodene i parkeringsanlegget tilhører fellesområdet hvor hver beboer disponerer en bod. Dersom det foreligger særlige grunner kan styret foreta omdisponeringer i tildeling av bod/parkeringsplass.

Den enkelte kan for egen regning utstyre boden med frittstående hyller, knagger og lignende. Andre innredninger eller installasjoner kan tillates etter skriftlig søknad til styret. Elektriske installasjoner er ikke tillatt. Gassflasker eller brannfarlig væske må ikke oppbevares i boden.

### **Trapperom og oppganger**

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømmingsveier).

### **Renhold**

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkonger/terrasser MÅ til enhver tid holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

### **Bruk av åpen ild, grilling**

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke kullgrill. Grilling er tillatt, men da kun ved bruk av gass- og elektrisk grill.

### **Fellesbygget**

Det vises til egne regler for utleie og bruk av fellesbygget.

Vedtatt av sameiermøtet 4. April 2006 og oppdatert av Styret juni 2015.

**VEDTEKTER**  
**for**  
**SAMEIET VAULENMARKEN**

## **Generelt**

Disse endrede vedtekter for sameiet er basert på følgende:

- a) Utkast av februar 2018 fra Bate's jurister der relevante og betydningsfulle endringer i endret Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16 juni 2017 er inkorporert
- b) Styrets egne oppdateringer og justeringer i forhold til tidligere vedtekter
- c) Relevante innkomne kommentarer fra formell høringsrunde hos alle seksjonseiere, med frist 4.1.2019.
- d) Vedtak på årsmøte 2022, nytt punkt 4-1-3 Parkering, er flyttet fra punkt 4-5 (4)
- e) Vedtak på årsmøte 2024, nytt punkt 3-1 (5) utvidelse av terrasser
- f) Etter vedtak på årsmøte 2025

## **Lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16 juni 2017, og som trådte i kraft 1 januar 2018.

## **Definisjoner**

Følgende aktuelle definisjoner er fra Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017:

- a) **Eierseksjon:** Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) **Bruksenhet:** Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) **Bruksenhetens hoveddel:** En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) **Bruksenhetens tilleggsdel:** De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) **Fellesareal:** De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) **Sameiebrøk:** Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) **Seksjonering:** Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Lov om eierseksjoner.

h) **Reseksjonering:** En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) **Sameie** (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

## 1 Navn

### Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vaulenmarken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.4.2005.

Organisasjonsnummer: 988455768.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 141 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19 bnr. 106 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

## 2 Råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

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

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte seksjonseier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med gjeldende vedtekter og ordensregler.

## 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.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett over balkong eller terrasse som tilligger vedkommende bruksenhet. Slike balkonger og terrasser er å regne som tilleggsdel til bruksenheten. Se

også punkt 5-1-(4) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Bodene og de merkete parkeringsplassene i underetasjen tilhører fellesområdet, men hver eierseksjon har bruksrett til bod og merket parkeringsplass. Med mindre annet klart fremgår av kjøpskontrakt, har hver eierseksjon bruksrett til én - 1- bod og én -1- parkeringsplass.

Dersom det foreligger særlige grunner kan styret foreta omdisponeringer i tildeling av bod/parkeringsplass. Se også punkt 3-2.

Den enkelte seksjonseier kan for egen regning utstyre boden med frittstående hyller, knagger og lignende. Andre innredninger eller installasjoner kan tillates etter skriftlig søknad til styret. Elektriske installasjoner er ikke tillatt. Oppbevaring i boden av gassflasker eller brannfarlig væske er ikke tillatt.

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

(3) Bruken av bruksenheten, eventuell tilleggsdel 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, solavskjerming, o.l.

(5) 4 Leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86 (seksjonsnummer 86, 87, 118 og 119) utvides med heller til kant med trappetårn. Området med heller kan benyttes av leiligheten som sin terrasse. Beboerne tillates å avgrense området utfor hellene ved selv å plante hekk. (se tilsvarende i 74-78) Hekken skal avklares med styre før etablering. Beboerne har ansvar for vedlikehold av plattingen og avgrensingene. Sameiet skal bekoste legging av heller.

### **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.

Det vises bl.a. til punkt 4-5 i vedtektene.

### **3-3 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av eierseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Se også punkt 3-3-1.

#### **3-3-1 Husdyrhold**

Dyrehold skal begrenses til ett eksemplar av dyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet.

Reptiler tillates ikke.

Styret kan pålegge beboer å avvike dyreholdet dersom dette er til sjenanse for andre beboere. Slik sjenanse kan være allergiske reaksjoner, lukt, støy, begrunnet frykt eller lignende.

Pålegg fra styret kan innklages for årsmøte.

Hunder skal ikke under noen omstendighet ferdes fritt på fellesområder.

Sølemerker og lignende i trappeganger og heis skal umiddelbart tørkes opp.

Ekskrementer fra husdyr på sameiets eiendom skal umiddelbart fjernes. Eventuell klage på dyrehold skal skje skriftlig.

## **4 Parkering**

### **4-1-1 Sameiets parkeringsplasser for biler**

Dersom ikke annet klart fremgår av kjøpskontrakt for en eierseksjon, skal hver eierseksjon disponere én -1- parkeringsplass for bil i parkeringsanlegget i underetasjen av den blokken eierseksjonen tilhører.

### **4-1-2 Sameiets parkeringsplasser for sykler**

Sykler skal parkeres i garasjene på oppsatte sykkelstativer eller på områder merket for sykkelparkering.

### **4-1-3 Parkering kun for Vaulenmarkens beboere og gjester**

Parkering kun for Vaulenmarkens beboere og gjester. Parkering gjelder kun personbiler og mindre varebiler. Herunder større biler som parkeres i forbindelse med reparasjon og vedlikehold i Sameiet. Parkerte biler må ha godkjent registreringsnummer. Båt- og biltilhengere som ikke er større/bredere enn parkeringsfeltet, kan stå i max tre dager. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.

## **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Alle parkeringsplassene for bil befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser i garasjeanlegg for bil til alle seksjonseiere. Leierett kan av begge parter sies opp med tre måneders varsel.

Den enkelte leier av en parkeringsplass kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

## **4-3 Vedlikeholdsansvar for parkeringsplasser**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

## **4-4 Ladepunkt for el-biler, ladbare kjøretøy o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil, ladbare kjøretøy o.l. i tilknytning til den parkeringsplass som eierseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Anlegging av ladepunkt skal skje i samsvar med det opplegg for lading av biler som til enhver tid gjelder og er tilrettelagt for i sameiet. Ved planer om anlegging av ladepunkt skal styret kontaktes så tidlig som mulig for å sikre at utstyr som bestilles for montering er i samsvar med gjeldende spesifikasjoner for anlegget.

En ladestasjon skal i følge forskriftene være forsynt fra en dedikert strømkurs, dvs. at det kan ikke koples andre strømkonsumenter (elektrisk utstyr) til samme kurs.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, tilkopling til anlegg for lading, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til regler fastsatt av styret.

#### **4-5 Parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

(1) En seksjonseier 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.

(2) I sameiets garasjeanlegg er alle parkeringsplasser oppmerket iht. opprinnelige plantegninger (Tegninger: a) 2490-3-U – Plan U. etasje blokk 3, b) 2490-1-U – Plan U. etasje blokk 1, c) 2490-4-U – Plan U. etasje blokk 4 og d) 2490-2-U – Plan U. etasje blokk 2) fra arkitektfirmaet Job Arkitekter AS. Iht. krav på min. 5% ble i byggemeldingen tilsammen 12 parkeringsplasser vist/reservert som potensielle plasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Det er disse 12 parkeringsplassene som kommer i betraktning ved et eventuelt bytte som beskrevet. En bytteordning av parkeringsplass, basert på oppfyllelse av forutsetninger som beskrevet i §26 i Lov om eierseksjoner, kan kreves av en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

(3) Eventuelle kostnader forbundet med bytting av parkeringsplass og bod skal dekkes av den seksjonseier som krever bytte.

## **5 Vedlikehold**

### **5-1 Seksjonseiers 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.

Egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er årsak til skaden.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

For vanntilførsel til bruksenheten gjelder at dersom hovedstoppekran (hovedstengeventil) er inne i bruksenheten, og er tilknyttet rørledning inn til bruksenheten, og er tilgjengelig for seksjonseieren, er denne seksjonseieren sitt ansvar.

a) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(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) For balkonger, terrasser (1.et.) og takterrasser (5.et.) som tilligger bruksenhet slik at vedkommende seksjonseier har eksklusiv bruksrett, påligger det seksjonseier å utføre vedlikehold som vask og rengjøring av golv, vegger og tak, fjerning av grønske/groe/ugras på flater, o.l.

For å unngå tilgrising av egen eller andres balkong / terrasse med fugleskitt, eller tiltrekking av rotter, skal det på disse ikke foregå mating av fugler.

Det bygningsmessige vedlikeholdet, f.eks. vedlikehold av membran under betongheller, overflatebehandling av ytterkledning o.l. er sameiets ansvar (se også punkt 5-3(5)).

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som en følge av uaktsomhet fra seksjonseiers side.

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

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

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

(11) Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

## **5-2 Plikter og ansvar ved innglassing av balkong / terrasse, levegger og markiser**

Særskilte plikter og ansvar for seksjonseier vedrørende innglassing av balkong / terrasse samt oppføring av levegger og markiser gjelder i sameiet.

### **5-2-1 Innglassing av balkong / terrasse**

Den enkelte seksjonseier gis tillatelse til å innglasse egen balkong / terrasse etter fremlagte og vedtatte tegninger og spesifikasjoner. Innglassing skal være basert på systemet Corialis eller det system som til enhver tid er godkjent av årsmøtet. Seksjonseiere som basert på tidligere vedtak i sameiet har ført opp vindvegger fra Farstad/Rufa Trading AS gis anledning til å bygge videre på dette systemet, siden de to modellene bygger på samme prinsipp.

Arbeidet bekostes av den enkelte seksjonseier. Søknad til kommunen om ombygging gjennomføres av leverandør på vegne av seksjonseier. Kostnader knyttet til kommunal byggemelding er inkludert i leveransen fra leverandørfirma. Seksjonseier forplikter seg til å søke styret, og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av innglassing.

Fremtidig vedlikehold, reparasjon og utskiftning er seksjonseiers eget ansvar. Dette gjelder også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen. I forbindelse med vedlikehold, reparasjon og utskiftning skal det benyttes samme system som opprinnelig.

Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes forsikringsmessig av sameiets bygningsforsikring. Egenandel ved skade betales av den enkelte seksjonseier.

Regler for innglasset balkong / terrasse:

- Møblement skal være utendørsmøblement
- Farger skal være dempede, harmoniske og bryte minst mulig med byggets fasader
- Utendørs tørking av tøy skal begrenses til lave stativer plassert godt inne på egen balkong / terrasse
- Gardiner, fortrekk eller lameller er ikke tillatt
- Vedrørende bruk av rullegardiner, se punkt 5-2-3

Gjeldende brannforskrifter skal følges.

### **5-2-2 Levegger og skjerming mot vind og innsyn**

Styret har fullmakt til å behandle søknader om levegger og beplanting i samsvar med bestemmelsene som er angitt i ordensregler som utdrag fra protokollen fra årsmøtet 11.02.09.

### **5-2-3 Fasader, solavskjerming (markiser, persiener, rullegardiner), m.v.**

Fasadeendring av enhver art, utvendig solavskjerming og andre forhold som påvirker fasader og/eller helhetsinntrykk skal være av type og utforming som er godkjent av årsmøte, eventuelt av styret i henhold til fullmakt fra årsmøte. Se Ordensregler som siterer protokollen fra årsmøtet i 2006.

Vedrørende solavskjerming gjelder følgende:

1. At det kan etableres utvendig sol-skjerming ved eksterne persiener.
2. I toppetasjene, dvs. 4. og 5. etasje, kan det monteres markiser, men slik at de ikke stikker utenfor balkong / takterrasse
3. Kostnadene dekkes av seksjonseier
4. Installasjonene skal utføres av autorisert forhandler
5. Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av løsningen
6. Styret gis fullmakt til å bestemme farge på persiener, markiseduk og innvendig rullegardin.

Følgende gjelder:

\* Farge: Stålgrå / mørk grå

\* Fargekoder:

\* Dekkase: RAL 7037

\* Markise/Screen: RAL 9006

\* Duk : 622 S44.

### **5-3 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Vedlikehold av innvendige og utvendige fellesareal er sameiets ansvar, inkludert bygninger, felles installasjoner og eiendommen for øvrig.

Det innebærer at 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 bruksenheten, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolérglass, 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 bruksenheten 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) Selv om seksjonseier har bruksrett til balkong/terrasse som tilligger vedkommendes bruksenhet, faller det under sameiets vedlikeholdsplikt å overflatebehandle ytterkledning i tre (oljing) og tak/himling (cementslemming). Dette for å sikre at materialer/stoffer med korrekt spesifikasjon benyttes. Avtale om egeninnsats ved seksjonseier kan imidlertid gjøres med styret.

(6) Seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Sameiet overtar intet ansvar for vedlikehold, utskifting eller følgeskader knyttet til private løsninger som flislegging og lignende i svalgang-/terrasseområder som er definert som fellesareal. Det understrekes at et hvert tiltak av en slik art forutsetter styrets godkjenning før arbeidet iverksettes.

## **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 eventuelt internett, fordeles per eierseksjon.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte bruksenhets areal (BRA), eksklusive tilleggsarealer.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale ákontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret.

Ákontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. 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 henhold til sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve eierseksjonen solgt.

## **7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Etter reglene i eierseksjonsloven § 39 kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

# **8 Styret og dets vedtak**

## **8-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer, benevnt henholdsvis 1. og 2. varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er enten ett eller to år. Dette for å tilstrebe en ønsket blanding av erfarne og nye styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges med ett år av gangen.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Jfr. Punkt 9-7-(2). 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 beslutninger 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 forretningsfører 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.

## **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 tjuе 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).

(4) Med innkallingen til ordinært årsmøte skal også følge informasjon fra styret.

## **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 seksjonseiere 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. Møteleder kan også være en representant fra forretningsfører.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

avgis én stemme.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

### **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. Jfr. Punkt 8-1-(3).

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels (2/3) flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging, fasadeendring 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 tilhører 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 endres 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

- at eierne av bestemte eierseksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## **10 Ugildhet og mindretallsvern**

### **10-1 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.

### **10-2 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.

# S/E Vaulenmarken



Innkalling til årsmøte 2025

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i S/E Vaulenmarken.

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 27.03.2025, kl. 18:00**

Felleshuset

### **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 Finansiering

#### 6 Kostnadsoverslag

#### 7 Installasjon av varmepumper

#### 8 Endring i vedtektene

#### 9 Vedtekter

#### 10 Valg

10.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

10.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

10.3 Valg av valgkomité

Styret  
S/E Vaulenmarken

## 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 355.000.- Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Finansiering

I sameiet har vi en løpende drift for å løse oppgaver ,utbedringer og vedlikeholdsoppgaver. Bygningsmassen er ca 20 år og reparasjon og vedlikehold kan forventes å øke. I samsvar med dette kan en forvente at drift og vedlikeholdskostnadene sannsynligvis også vil øke. Med et lån i Sameiet på ca 1,4 millioner og 6,2 % i rentesats skal vi i de nærmeste årene ut med et betydelig beløp for å nedbetale lånet.

Vi må forberede oss for kommende tider. Sameiet må være nitid nøye med hva vi bruker penger på og bestrebe at driftsinntektene er i en størrelsesorden som dekker utgiftene. Å ta opp ytterligere lån er ikke veien å dersom driftsutgiftene synes å bli større enn budsjettet. Det gjør oss både enda mer sårbare for kommende tider , og det reduserer også seksjonseierens verdier i Sameiet. Kostnader i Sameiet må dekkes ved egenfinansiering gjennom budsjettmidler/egenkapital.

Seksjonseierne må tas med i beslutninger dersom styret ser at dette blir en utfordring. Det vises i den anledning til paragraf 9-1 i Sameiets vedtekter hvor det er fastslått at øverste myndighet utøves av årsmøte. Årsmøte kan etter dette beslutte hvilke saker som må behandles av årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Det vises også til eierseksjonslovens paragraf 58, første ledd andre setning. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter ELLER ÅRSMØTETS BESLUTNING I DET ENKELTE TILFELLET. I denne saker som her fremmes vil det nettopp være en årsmøtebeslutning i det enkelte tilfelle, dvs der driftsutgiftene blir større enn budsjettmidler og ikke kan dekke av egenkapitalen i sameiet.

( I tillegg kan det også vises til paragraf 9-2 pkt 2 i Sameiets vedtekter hvor det er fastslått at ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst en tiendededel av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.)

Øyvind Ohm, Torill Aarbakke, John C. Gram, Bjarne Vandug.

**Forslag til vedtak:** Dersom styret vurderer at driftsutgiftene blir større enn det årlige totalbudsjettet for sameiet og utgiftene ikke kan dekkes av egenkapitalen i sameiet, må styret legge saken frem til behandling i årsmøte /ekstraordinært årsmøte med vurdering og avstemming av situasjonen med tanke på mulig finansiering/løsning gjennom f.eks

andre løsningsforslag, egeninnbetaling fra seksjonseierne, mulighet for opptak av ytterligere lån.

**Styrets innstilling:** I vedtektene *pkt. 8-2 Styrets oppgaver* står det blant annet at:

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

Utdrag fra "Eierseksjonsloven" § 58 - Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styrets innstilling er at både sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner vektlegger at styret har ansvar for den daglige drift og det totale økonomiske ansvar og mener derfor at forslag til vedtak ikke godkjennes.

## 6. Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslag i saker til behandling på årsmøte Forslag som fremmes på årsmøte skal vurderes av seksjonseierne før stemmegivning. Det vil omfatte en vurdering både av tiltaket art og ev. kostnadene det vil medføre. Begge deler må da være beskrevet for at det skal være mulig å stemme over forslaget. (På årsmøte i 2024 ble et forslag om utvidelse av 4 terrasser støttet, men få så vel for seg at utgiftene påløper til kr 80 000 for sameiet når 2 terrasser er utvidet med noen heller, dvs at det vil medføre en kostnad på kr.160 000 for sameiet for utvidelse av 4 terrasser) Vi kan ikke forvente at seksjonseierne som skal stemme kan ha en mening om budsjettmessig konsekvens dersom forslag som fremmes mangler kostnadsoverslag.

Øivind Ohm, Torill Aarbakke, John C. Gram, Bjarne Vandug.

**Forslag til vedtak:** Saker som skal stemmes over på årsmøte må inneholde et kostnadsoverslag dersom de vil medføre en utgift for sameiet.

Forslag til vedtak

Alt 1

Saker som skal stemmes over på årsmøtet må inneholde et kostnadsoverslag dersom det vil medføre utgifter for sameiet.

Alt 2

Forslag som medfører utgifter for sameiet vil bli nedstemt/avvist på årsmøte dersom det ikke inneholder et kostnadsoverslag.

**Styrets innstilling:** Styret mener at forslagsstillere må kunne fremme forslag både med og uten kostnadsoverslag. Styret innstiller på at begge forslagene ikke vedtas.

## 7. Installasjon av varmepumper

Ønske om å installere varmepumper.

Elve og Lyse i leilighetene 502 og 501 (Nr. 76) i sameiet Vaulenmarken ønsker å installere varmepumper i leilighetene.

For tiden pågår det en landsomfattende dugnad for energieffektivisering. Stavanger kommune og nasjonale styringsmyndigheter oppfordrer oss å bruke mindre strøm.

Varmepumper vil ikke bare kutte strømutfordringene. De vil også være energibesparende.

Både nye og eldre sameier/borettslag installerer for tiden varmpumper i leilighetene for å spare strøm og energi. Mange beboere i sameiet vårt har gitt uttrykk for at de har god erfaring med varmpumper i eksempelvis hytter eller tidligere boliger. I vårt tilfelle vil varmpumpene bli plassert slik at det ikke vil være til sjenanse for andre beboere/leiligheter.

Det siste er bekreftet - fullt mulig - ved inspeksjon fra autorisert installatør.

For å forhindre ising og avrenning vil varmpumpen være avslått hvis seksjonseier er ute av leilighetene i mer enn 2 dager. Søkerne vil følge regler/anmodninger som: - Varmepumpene er dimensjonert for norske forhold. - Installasjonen blir utført av sertifisert installatør og i samarbeid med styret. - Varmepumpens ute del blir installert på terrasse-gulv slik at den ikke kommer i konflikt mht støy og avrenning.

Etter anbefaling fra installatør. - Det avtales vedlikeholdsavtale med installatør. -Alle utgifter betales av seksjonseier som også påtar seg all risiko.

Ikke alle i sameiet ønsker å installere varmpumper, og andre kan ikke få installert varmpumpe pga leilighetens beliggenhet. Det er trist, men lite å gjøre noe med, og bør ikke være argument for å stemme «Nei» til vår søknad om installasjon.

Noen leiligheter har større varmetap enn andre, det gjelder spesielt toppleilighetene. På et møte om varmpumper sist høst kom det fram ønske om å bedre oppvarmingen og dermed redusere strømforbruket. Ut ifra blokkenes konstruksjon og alder er det lite annet enn luft til luft varmpumper som kan være til hjelp. Hadde blokkene blitt bygget i dag ville det vært null-utslipp. Vi må leve med bygningene i flere år framover, og må gjøre det som i praksis kan gjøres for å bli mest mulig miljøvennlige og energibesparende.

Anne Elve og Kjell Ove Elve, Margit N. Lyse og Steinar Lyse.

**Forslag til vedtak:** På bakgrunn av ovenstående opplysninger tillates forslagsstillerne å installere varmpumper i 2 leiligheter i nr 76, 5. etasje

**Styrets innstilling:** Styret er positive til forslaget. En slik installasjon vil ikke være til ulempe for naboer, og det vil gi sameiet nyttig erfaring med slike installasjoner.

## 8. Endring i vedtektene

Under forutsetning av at sak 7, installasjon av varmpumper blir vedtatt må følgende inn i vedtektene:

### **Forslag til vedtak:**

Paragraf 5-1 (12) Vedlikehold tilføres følgende:

#### Varmepumpe

Bestilling av varmpumpe skal godkjennes av styret. Montering skal foretas av fagfolk som er f-gass-sertifisert og -godkjent, og varmpumpen skal ha minst mulig støy og ikke over 25 dB. Det må også inngås en årlig vedlikeholdsavtale.

Plasseringen av ute delen skal være nederst på en fasade og må ikke synes fra gateplan og unngå montering i nærhet av soverom og naboeiendom.

Seksjonseier, nåværende og fremtidige, må selv bære alle kostnader forbundet med

montering og årlig vedlikehold av varmepumpen samt ta alle kostnader for å rette opp skader eller merker på fasaden, dersom varmepumpen demonteres. Også midlertidig demontering i forbindelse med rehabilitering. Kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.

Seksjonseiere må sende skriftlig søknad til styret for godkjenning med plassering, modell, støynivå og kopi av årlig vedlikeholdsavtale.

**Forslag til vedtak:** Vedtas under forutsetting av at sak 7 blir vedtatt.

**Styrets innstilling:** Innstilling av varmepumper og vedlikeholdsplikt skal vedtektsfestes.

## 9. Vedtekter

Styret er blitt gjort oppmerksom på at det er foretatt endringer i sameiets vedtekter uten at disse er vedtatt av årsmøtet. Dette gjelder endringer som er foretatt i perioden mellom årsmøtet i 2019 og årsmøtet i 2022, sannsynligvis av daværende styre.

Styret har brukt en del ressurser på å finne ut av hvordan dette kan henge sammen, vi har også vært i kontakt med juridisk avdeling hos Bate for å få deres vurdering.

Advokaten hos Bate skriver blant annet at det meste av det som som er endret er av mer "skjønnhetsmessig" karakter, at det ser ut til at det er gjort en «vaskejobb» hvor språket er blitt noe forenklet, og at det ikke er gjort noen realitetsendringer, med unntak fra dette de to punktene som er nevnt nedenfor, samt pkt 8-1 (2) hvor teksten "med ett år av gangen" er utelatt.

Som kjent er det rettslige utgangspunktet at *alle endringer i vedtektene skal forelegges årsmøtet og vedtas med minimum 2/3 flertall*. Dette fremgår helt klart av eierseksjonsloven § 27 og kan ikke fravikes.

For å få orden på dette foreslår styret at all tekst og formuleringer i vedtektene som ble vedtatt på årsmøtet i 2019 videreføres som de er og at følgende tillegg legges til:

pkt. 4-5 Parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, (vedtatt på årsmøtet 27.04.2022)

pkt. 3-1 (5) 4 leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86, (vedtatt på årsmøtet 19.03.2024)

+ eventuelle vedtektsendringer etter vedtak på kommende årsmøte i mars 2025.

**Forslag til vedtak:** Styret gis herved myndighet til å ta i bruk 2019 utgaven av vedtekter pr 12.03.2019 med følgende tillegg:

4-5 (4) parkering, ny tekst, kfr årsmøtevedtak 2022

3-1 (5) Terrasser, ny tekst, kfr årsmøtevedtak 2024

+ eventuelle vedtektsendringer etter vedtak på årsmøte i mars 2025

Styret foreslår at layout/utseende av vedtekts dokumentet endres og tilpasses presentasjon på sameiets internettside ([www.vaulenmarken.no](http://www.vaulenmarken.no)) etter vedtak.

Utkastet til reviderte vedtekter ligger på [www.bate.no/Min](http://www.bate.no/Min) side.

## **10. Valg**

### **10.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Valgkomiteen foreslår Svein Hindenes til styremedlem 2 år

Valgkomiteen foreslår Torunn Hetland Hansen til styremedlem 2 år

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

Styrets innstilling Tolleiv-Ole Guggedal velges som 1. varamedlem 1 år

Styrets innstilling Grethe Rønneberg Hidle som 2. varamedlem 1 år

### **10.3 Valg av valgkomité**

Forslag: Steinar Lyse og Anne Elve .

I tillegg foreslås at årsmøtet foreslår 1 kandidat

## 585 S/E V aulenmarken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		4 248 491	3 884 388	4 665 835
Leieinntekt lokaler		129 650	99 700	108 000
Tillegg felleskostnader		68 458	65 014	67 800
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		412 848	336 708	793 548
Andre driftsinntekter		137 653	0	0
Lading el-bil		102 075	133 254	105 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 099 175</b>	<b>4 519 064</b>	<b>5 740 183</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	442 961	423 669	463 680
Forretningsførerhonorar		306 228	297 588	322 146
Tilleggstjenester forretningsfører		36 865	41 567	76 675
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	17 600
Vaktmestertjenester		140 818	133 704	144 744
Drift og vedlikehold	3	2 741 917	2 140 929	2 201 100
TV og/eller internett		416 436	437 725	797 136
Renovering	4	0	1 427 352	0
Forsikringer		438 404	408 755	477 000
Kommunale avgifter		232 834	84 919	279 400
Energi/strøm		394 386	406 865	378 000
Administrasjonskostnader		119 559	87 054	116 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 287 666</b>	<b>5 906 066</b>	<b>5 273 761</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-188 491</b>	<b>-1 387 001</b>	<b>466 422</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		72 253	64 145	90 000
Kundeutbytte		0	19 609	0
Rentekostnader		82 605	68 570	75 074
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>10 353</b>	<b>-15 184</b>	<b>-14 926</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-198 844</b>	<b>-1 371 817</b>	<b>481 348</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 336	7 521
Forskuddsbetalte kostnader		76 436	73 269
Andre fordringer		22 079	10 899
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 954 274	2 038 878
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 063 124</b>	<b>2 130 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 063 124</b>	<b>2 130 566</b>

## 585 S/E V aulenmarken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		352 541	551 385
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>352 541</b>	<b>551 385</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	1 212 527	1 320 609
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 212 527</b>	<b>1 320 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 572	14 638
Leverandørgjeld		388 600	198 038
Skyldig off. avgifter		2 445	2 009
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 219	5 079
Påløpne renter		855	897
Annen kortsiktig gjeld		63 366	37 910
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>498 056</b>	<b>258 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 710 584</b>	<b>1 579 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 063 124</b>	<b>2 130 566</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Sigve Johannessen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne M. Espeland Elve  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Hindenes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arild Einar Nilsen  
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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	46 971	46 313
Styrehonorar	341 250	325 000
Arbeidsgiveravgift	54 740	52 356
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>442 961</b>	<b>423 669</b>

Boligselskapet har en deltidsansatt for å drifte felleshuset. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	300 597	291 520
6390 Utgifter Felleshuset	6 155	18 661
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 442 241	1 225 741
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	41 502	37 224
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	439 994	275 775
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	26 753	25 393
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 600	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	483 075	266 019
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	596
<b>Sum</b>	<b>2 741 917</b>	<b>2 140 929</b>

Konto 6600 Div kostnader for skifte av dører til felleshuset og div lekkasjer utover vanlig vedlikehold.

## Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Utbedring av teglfasade utført av RSM fasade	0	1 427 352
<b>Sum total</b>	<b>0</b>	<b>1 427 352</b>

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b>		
Resultat	-198 844	-1 371 817
Opptak av lån	0	2 000 000
Avdrag på lån	-108 082	-679 391
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-306 926</b>	<b>-51 208</b>
Omløpsmidler	2 063 124	2 130 566
Kortsiktig gjeld	498 056	258 572
<b>Arbeidskapital</b>	<b>1 565 068</b>	<b>1 871 994</b>

Note 6 - Anleggsmidler

	Robotplenklipper
Anskaffelseskost per 01.01.	34 747
Årets tilgang/avgang	0
Anskaffelseskost per 31.12.	34 747
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.	34 747
Bokført verdi per 31.12.	0
Anskaffelsesår	2017
Antatt levetid i år	3

## Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	352 541	-198 844	551 385
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>352 541</b>	<b>-198 844</b>	<b>551 385</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16366992689</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	28.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 320 609
Avdrag i perioden:	108 082
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 212 527</b>
Saldo 5 år frem i tid:	555 065

## Resultat og balanse med noter for S/E Vaulenmarken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For S/E Vaulenmarken**

Styreleder	Sigve Johannessen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Arild Einar Nilsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Anne M. Espeland Elve (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Svein Hindenes (sign.)	24.02.2025



Til årsmøtet i S/E Vaulenmarken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Vaulenmarken 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-26 19:26:13 UTC



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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om S/E Vaulenmarken

S/E Vaulenmarken ligger i Stavanger kommune og består av 141 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988455768.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sigve Johannessen  
Styremedlem, Arild Einar Nilsen  
Styremedlem, Anne M. Espeland Elve  
Styremedlem, Svein Hindenes  
Varamedlem, Steinar Lyse  
Varamedlem, Karen Sjøiland

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 126 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg har det vært 4 arbeidsmøter.

Arrangementer: 1 quiz kveld, Info om varmepumper, kurs i hjertestarter, Tenning av juletre.

Dugnad: 2 dugnader. God oppslutning. Pussing og maling av lekeapparater og sittegruppene. Montering av u-lister. Rennesteinen ble rensket.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

Montert u-lister på rekkverk i svalganger. Også bistått sameiere som selv ikke kunne montere disse.

Beskyttelser over hybeldørene.

Skifte av dører i felleshuset

Robotklippere montert på de fleste plenene.

Utvidet terrassene i nr 84-86. Terrassene i nr 80-82 blir gjort våren 2025.

Den alvorlige lekkasjen i nr 88 anses nå avsluttet. Kostnaden i 2024 på denne lekkasjen var kr 510.000. Sameiet har også hatt kostnader på denne lekkasjen i 2023.

Pågående grensetvist og søknad om reseksjonering pågår fortsatt. I denne saken har styret hatt behov for juridisk assistanse med en foreløpig kostnad på kr 61.000. Selve reseksjoneringen vil og ha en kostnad for sameiet.

Sak fra 2023 vedrørende "vill" strøm i anlegget ble avsluttet med at alle kostnader for sameiet ble dekket av leverandøren.

Sameiet har reklamert på garasjeporten i nr 88 for omfattende rust. Har nå fått bekreftet fra leverandør at alle deler med påvist rust vil bli dekket uten kostnader for sameiet.

Reforhandlet avtale med Altibox. Resultatet ble en rimeligere avtale, med større og smidigere innhold. Forhandlingene med Lyse ble gjort med assistanse av beboere utenom styret.

900.000 av sameiets midler er plassert på konto med 6 måneders binding til 5,2% rente. Dette betyr 46.700 iløpet av 1 år.

Det er lagt rør under gangstien ved lekeplassen for å hindre dammer av vann i regnvær.

Byttet ut diverse utslitte utgangs og terrassedører i leiligheter.

Plassert avfallsdunk for hageavfall

Montert speil i nedkjørselen til nr 74-78. etter forslag fra beboer.

Ekstra montering av utstyr mot utfordringer med måker.

Ekstra brøyting og strøing av vaktmester.

HMS-arbeid:

Sameiet følger oppsatt HMS plan. Ingen spesielle hendelser

## Styrets planer fremover

Planlegger utskifting av belysning i garasjen i nr 74-78.

Utvidelse av terrasser i 80-82.

Fartsdumper ble planlagt skiftet i fjor. Ligger i planene for 2025.

Styret vil vurdere noen av de større avtalene. Innhenter tilbud fra andre.

Styret planlegger gjennomgang av forsikringsavtalen.

Oppussing av enkelte oppganger er planlagt.

## Forsikringsavtale

S/E Vaulenmarken er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 2814315.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

\*\*\*\*\*

**VEDTEKTER**  
**for**  
**SAMEIET VAULENMARKEN**

## Generelt

Disse endrede vedtekter for sameiet er basert på følgende:

- a) Utkast av februar 2018 fra Bate's jurister der relevante og betydningsfulle endringer i endret Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16 juni 2017 er inkorporert
- b) Styrets egne oppdateringer og justeringer i forhold til tidligere vedtekter
- c) Relevante innkomne kommentarer fra formell høringsrunde hos alle seksjonseiere, med frist 04.01.2019.
- d) Vedtak på årsmøte 2022, nytt punkt 4-1-3 Parkering, er flyttet fra punkt 4-5 (4)
- e) Vedtak på årsmøte 2024, nytt punkt 3-1 (5) utvidelse av terrasser

## Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16 juni 2017, og som trådte i kraft 1 januar 2018.

## Definisjoner

Følgende aktuelle definisjoner er fra Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017:

- a) **Eierseksjon:** Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) **Bruksenhet:** Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) **Bruksenhetens hoveddel:** En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) **Bruksenhetens tilleggsdel:** De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) **Fellesareal:** De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) **Sameiebrøk:** Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) **Seksjonering:** Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Lov om eierseksjoner.

h) **Reseksjonering:** En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) **Sameie** (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

## 1 Navn

### Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vaulenmarken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.2005.

Organisasjonsnummer: 988455768.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 141 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19 bnr. 106 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

## 2 Råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

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

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte seksjonseier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med gjeldende vedtekter og ordensregler.

## 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.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett over balkong eller terrasse som tilligger vedkommende bruksenhet. Slike balkonger og terrasser er å regne som tilleggsdel til bruksenheten. Se også punkt 5-1-(4) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Bodene og de merkete parkeringsplassene i underetasjen tilhører fellesområdet, men hver eierseksjon har bruksrett til bod og merket parkeringsplass. Med mindre annet klart fremgår av kjøpskontrakt, har hver eierseksjon bruksrett til én - 1- bod og én -1- parkeringsplass.

Dersom det foreligger særlige grunner kan styret foreta omdisponeringer i tildeling av bod/parkeringsplass. Se også punkt 3-2.

Den enkelte seksjonseier kan for egen regning utstyre boden med frittstående hyller, knagger og lignende. Andre innredninger eller installasjoner kan tillates etter skriftlig søknad til styret. Elektriske installasjoner er ikke tillatt. Oppbevaring i boden av gassflasker eller brannfarlig væske er ikke tillatt.

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

(3) Bruken av bruksenheten, eventuell tilleggsdel 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, solavskjerming, o.l.

(5) 4 leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86 (seksjonsnummer 86, 87, 118 og 119) utvides med heller til kant med trappetårn. Området med heller kan benyttes av leiligheten som sin terrasse. Beboerne tillates å avgrense området utfor hellene ved selv å plante hekk. (se tilsvarende i 74-78) Hekken skal avklares med styre før etablering. Beboerne har ansvar for vedlikehold av plattingen og avgrensingene. Sameiet skal bekoste legging av heller.

### **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.

Det vises bl.a. til punkt 4-5 i vedtektene.

### **3-3 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av eierseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Se også punkt 3-3-1.

#### **3-3-1 Husdyrhold**

Dyrehold skal begrenses til ett eksemplar av dyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet.

Reptiler tillates ikke.

Styret kan pålegge beboer å avvikle dyreholdet dersom dette er til sjenanse for andre beboere. Slik sjenanse kan være allergiske reaksjoner, lukt, støy, begrunnet frykt eller lignende.

Pålegg fra styret kan innklages for årsmøte.

Hunder skal ikke under noen omstendighet ferdes fritt på fellesområder.

Sølemerker og lignende i trappeganger og heis skal umiddelbart tørkes opp. Ekskrementer fra husdyr på sameiets eiendom skal umiddelbart fjernes. Eventuell klage på dyrehold skal skje skriftlig.

## **4 Parkering**

### **4-1-1 Sameiets parkeringsplasser for biler**

Dersom ikke annet klart fremgår av kjøpskontrakt for en eierseksjon, skal hver eierseksjon disponere én -1- parkeringsplass for bil i parkeringsanlegget i underetasjen av den blokken eierseksjonen tilhører.

### **4-1-2 Sameiets parkeringsplasser for sykler**

Sykler skal parkeres i garasjene på oppsatte sykkelstativer eller på områder merket for sykkelparkering.

### **4-1-3 Parkering kun for Vaulenmarkens beboere og gjester**

Parkering kun for Vaulenmarkens beboere og gjester. Parkering gjelder kun personbiler og mindre varebiler. Herunder større biler som parkeres i forbindelse med reparasjon og vedlikehold i Sameiet. Parkerte biler må ha godkjent registreringsnummer. Båt- og biltilhengere som ikke er større/bredere enn parkeringsfeltet, kan stå i max tre dager. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.

## **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Alle parkeringsplassene for bil befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser i garasjeanlegg for bil til alle seksjonseiere. Leierett kan av begge parter sies opp med tre måneders varsel.

Den enkelte leier av en parkeringsplass kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

### **4-3 Vedlikeholdsansvar for parkeringsplasser**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

### **4-4 Ladepunkt for el-biler, ladbare kjøretøy o.l**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil, ladbare kjøretøy o.l. i tilknytning til den parkeringsplass som eierseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Anlegging av ladepunkt skal skje i samsvar med det opplegg for lading av biler som til enhver tid gjelder og er tilrettelagt for i sameiet. Ved planer om anlegging av ladepunkt skal styret kontaktes så tidlig som mulig for å sikre at utstyr som bestilles for montering er i samsvar med gjeldende spesifikasjoner for anlegget.

En ladestasjon skal i følge forskriftene være forsynt fra en dedikert strømkurs, dvs. at det kan ikke koples andre strømkonsumenter (elektrisk utstyr) til samme kurs.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, tilkopling til anlegg for lading, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til regler fastsatt av styret.

#### **4-5 Parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

(1) En seksjonseier 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.

(2) I sameiets garasjeanlegg er alle parkeringsplasser oppmerket iht. opprinnelige plantegninger (Tegninger: a) 2490-3-U – Plan U. etasje blokk 3, b) 2490-1-U – Plan U. etasje blokk 1, c) 2490-4-U – Plan U. etasje blokk 4 og d) 2490-2-U – Plan U. etasje blokk 2) fra arkitektfirmaet Job Arkitekter AS. Iht. krav på min. 5% ble i byggemeldingen tilsammen 12 parkeringsplasser vist/reservert som potensielle plasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Det er disse 12 parkeringsplassene som kommer i betraktning ved et eventuelt bytte som beskrevet. En bytteordning av parkeringsplass, basert på oppfyllelse av forutsetninger som beskrevet i §26 i Lov om eierseksjoner, kan kreves av en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

(3) Eventuelle kostnader forbundet med bytting av parkeringsplass og bod skal dekkes av den seksjonseier som krever bytte.

## **5 Vedlikehold**

### **5-1 Seksjonseiers 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.

Egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er årsak til skaden.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

For vanntilførsel til bruksenheten gjelder at dersom hovedstoppekran (hovedstengeventil) er inne i bruksenheten, og er tilknyttet rørledning inn til bruksenheten, og er tilgjengelig for seksjonseieren, er denne seksjonseieren sitt ansvar.

a) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(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) For balkonger, terrasser (1.et.) og takterrasser (5.et.) som tilligger bruksenhet slik at vedkommende seksjonseier har eksklusiv bruksrett, påligger det seksjonseier å utføre vedlikehold som vask og rengjøring av golv, vegger og tak, fjerning av grønske/groe/ugras på flater, o.l.

For å unngå tilgrising av egen eller andres balkong / terrasse med fugleskitt, eller tiltrekking av rotter, skal det på disse ikke foregå mating av fugler.

Det bygningsmessige vedlikeholdet, f.eks. vedlikehold av membran under betongheller, overflatebehandling av ytterkledning o.l. er sameiets ansvar (se også punkt 5-3(5)).

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som en følge av uaktsomhet fra seksjonseiers side.

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

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

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

(11) Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

## **5-2 Plikter og ansvar ved innglassing av balkong / terrasse, levegger og markiser**

Særskilte plikter og ansvar for seksjonseier vedrørende innglassing av balkong / terrasse samt oppføring av levegger og markiser gjelder i sameiet.

### **5-2-1 Innglassing av balkong / terrasse**

Den enkelte seksjonseier gis tillatelse til å innglasse egen balkong / terrasse etter fremlagte og vedtatte tegninger og spesifikasjoner. Innglassing skal være basert på systemet Corialis eller det system som til enhver tid er godkjent av årsmøtet. Seksjonseiere som basert på tidligere vedtak i sameiet har ført opp vindvegger fra Farstad/Rufa Trading AS gis anledning til å bygge videre på dette systemet, siden de to modellene bygger på samme prinsipp.

Arbeidet bekostes av den enkelte seksjonseier. Søknad til kommunen om ombygging gjennomføres av leverandør på vegne av seksjonseier. Kostnader knyttet til kommunal byggemelding er inkludert i leveransen fra leverandørfirma. Seksjonseier forplikter seg til å søke styret, og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av innglassing.

Fremtidig vedlikehold, reparasjon og utskiftning er seksjonseiers eget ansvar. Dette gjelder også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen. I forbindelse med vedlikehold, reparasjon og utskiftning skal det benyttes samme system som opprinnelig.

Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes forsikringsmessig av sameiets bygningsforsikring. Egenandel ved skade betales av den enkelte seksjonseier.

Regler for innglasset balkong / terrasse:

- Møblement skal være utendørsmøblement
- Farger skal være dempede, harmoniske og bryte minst mulig med byggets fasader
- Utendørs tørking av tøy skal begrenses til lave stativer plassert godt inne på egen balkong / terrasse
- Gardiner, fortrekk eller lameller er ikke tillatt
- Vedrørende bruk av rullegardiner, se punkt 5-2-3

Gjeldende brannforskrifter skal følges.

### **5-2-2 Levegger og skjerming mot vind og innsyn**

Styret har fullmakt til å behandle søknader om levegger og beplantning i samsvar med bestemmelsene som er angitt i ordensregler som utdrag fra protokollen fra årsmøtet 11.02.09.

### **5-2-3 Fasader, solavskjerming (markiser, persiener, rullegardiner), m.v.**

Fasadeendring av enhver art, utvendig solavskjerming og andre forhold som påvirker fasader og/eller helhetsinntrykk skal være av type og utforming som er godkjent av årsmøte, eventuelt av styret i henhold til fullmakt fra årsmøte. Se Ordensregler som siterer protokollen fra årsmøtet i 2006.

Vedrørende solavskjerming gjelder følgende:

1. At det kan etableres utvendig sol-skjerming ved eksterne persienner.
2. I toppetasjene, dvs. 4. og 5. etasje, kan det monteres markiser, men slik at de ikke stikker utenfor balkong / takterrasse
3. Kostnadene dekkes av seksjonseier
4. Installasjonene skal utføres av autorisert forhandler
5. Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av løsningen
6. Styret gis fullmakt til å bestemme farge på persienner, markiseduk og innvendig rullegardin.

Følgende gjelder:

\* Farge: Stålgrå / mørk grå

\* Fargekoder:

\* Dekkase: RAL 7037

\* Markise/Screen: RAL 9006

\* Duk : 622 S44.

### **5-3 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Vedlikehold av innvendige og utvendige fellesareal er sameiets ansvar, inkludert bygninger, felles installasjoner og eiendommen for øvrig.

Det innebærer at 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 bruksenheten, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolérglass, 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 bruksenheten 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) Selv om seksjonseier har bruksrett til balkong/terrasse som tilligger vedkommendes bruksenhet, faller det under sameiets vedlikeholdsplikt å overflatebehandle ytterkledning i tre (oljing) og tak/himling (cementslemming). Dette for å sikre at materialer/stoffer med korrekt

spesifikasjon benyttes. Avtale om egeninnsats ved seksjonseier kan imidlertid gjøres med styret.

(6) Seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Sameiet overtar intet ansvar for vedlikehold, utskifting eller følgeskader knyttet til private løsninger som flislegging og lignende i svalgang-/terrasseområder som er definert som fellesareal. Det understrekes at et hvert tiltak av en slik art forutsetter styrets godkjenning før arbeidet iverksettes.

## **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 eventuelt internett, fordeles per eierseksjon.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte bruksenhets areal (BRA), eksklusive tilleggsarealer.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale ákontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret.

Ákontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. 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 henhold til sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

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

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

### **7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Etter reglene i eierseksjonsloven § 39 kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer, benevnt henholdsvis 1. og 2. varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er enten ett eller to år. Dette for å tilstrebe en ønsket blanding av erfarne og nye styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges med ett år av gangen.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Jfr. Punkt 9-7-(2). 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 beslutninger 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 forretningsfører 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.

### **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).

(4) Med innkallingen til ordinært årsmøte skal også følge informasjon fra styret.

### **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 seksjonseiere 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. Møteleder kan også være en representant fra forretningsfører.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

## 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. Jfr. Punkt 8-1-(3).

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels (2/3) flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging, fasadeendring 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 tilhører 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 endres 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

- at eierne av bestemte eierseksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## **10 Ugildhet og mindretallsvern**

### **10-1 Ugildhet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmøktig eller som fullmøktig 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.

### **10-2 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.

# 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 S/E Vaulenmarken torsdag 27.03.2025 - I Fellehuset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

**Vedtak:**

Kjetil Aas ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 62 seksjonseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 70 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland 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 355 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Finansiering

Forslagstillerne meldte inn at dersom styret vurderer at driftsutgiftene blir større enn det årlige totalbudsjettet for sameiet og utgiftene ikke kan dekkes av egenkapitalen i sameiet, må styret legge saken frem til behandling i årsmøte /ekstraordinært årsmøte med vurdering og avstemming av situasjonen med tanke på mulig finansiering/løsning gjennom f.eks andre løsningsforslag, egeninnbetaling fra seksjonseierne, mulighet for opptak av ytterligere lån.

### Vedtak:

Ikke vedtatt med 50 stemmer mot forslag til vedtak.

## 6. Kostnadsoverslag

### Vedtak:

Forslag om at saker som skal stemmes over på årsmøtet må inneholde et kostnadsoverslag dersom det vil medføre utgifter for sameiet, ble vedtatt med 35 stemmer for. 31 stemte mot.

Alternativ 2 ble trukket av forslagsstiller.

## 7. Installasjon av varmepumper

Forslagstillerne foreslo at på bakgrunn av opplysninger innmeldt til årsmøtet tillates forslagsstillerne å installere varmepumper i 2 leiligheter i nr 76, 5. etasje.

Saken krevde 2/3 flertall.

### Vedtak:

Forslag ble ikke vedtatt, med 25 stemmer for og 38 stemmer mot. Det ble altså ikke oppnådd 2/3 flertall av avgitte stemmer.

## 8. Endring i vedtektene

### Vedtak:

Vedtektsendring i forbindelse med eventuell vedtak i sak 7 ble trukket, da sak om varmepumper ikke ble vedtatt.

## 9. Vedtekter

### Vedtak:

Styret gis herved myndighet til å ta i bruk 2019 utgaven av vedtekter pr 12.03.2019 med følgende tillegg:

4-5 (4) parkering, ny tekst, kfr årsmøtevedtak 2022

3-1 (5) Terrasser, ny tekst, kfr årsmøtevedtak 2024

Styret foreslår at layout/utseende av vedtekts dokumentet endres og tilpasses presentasjon på sameiets internettside ([www.vaulenmarken.no](http://www.vaulenmarken.no)) etter vedtak.

Enstemmig vedtatt.

## **10. Valg**

### **10.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**Vedtak:**

Svein Hindenes og Torunn Hetland Hansen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

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

**Vedtak:**

Tolleiv-Ole Guggedal og Grethe Rønneberg Hidle ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### **10.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Steinar Lyse, Anne Elve og Øyvind Ohm utgjør boligselskapets valgkomité.

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

Styreleder : Sigve Johannessen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Arild Nilsen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Svein Hindenes - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Torunn Hetland Hansen - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Tolleiv-Ole Guggedal - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Grethe Rønneberg Hidle - valgt for 1 år i 2025

Stavanger, 27.03.2025.

## Protokoll for S/E Vaulenmarken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Agnethe Kvinnsland (sign.)  
Kjetil Ivar Aas (sign.)

01.04.2025  
01.04.2025

# S/E Vaulenmarken



Innkalling til årsmøte 2026

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i S/E Vaulenmarken.

## **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.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](http://bate.no).

## **Onsdag 18.03.2026, kl. 18:00**

Felleshuset

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2025

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Bytting av terrasseglass som er skjemmet av hvite partier

#### 6 Installasjon av strømuttak i boder tilknyttet garasjeplasser

#### 7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for ett år
- 7.2 Valg av styremedlemmer for ett år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
S/E Vaulenmarken

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

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

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 369.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Bytting av terrasseglass som er skjemmet av hvite partier

Vaulenmarken har en fantastisk utsikt! Noen av sameierne har imidlertid fått et stadig økende problem med hvite områder på glassene rundt terrassene. Dette er svært skjemmende og reduserer gleden ved å oppholde seg på terrassen. Problemet oppstod etter at det ble satt opp doble glass for noen år siden. Styret har allerede godkjent og utført utbytting av glass, som var skjemmet av hvite partier, hos noen av sameierne. I likhet med skader på vinduer, dører og vegger ble dette betalt av sameiet. Det er derfor ingen grunn til å nekte andre sameiere å få byttet ut glass som er skjemmet av dette problemet. Saken ble nevnt på forrige årsmøte, men det ble da sagt at det ikke var økonomi til å fikse problemet straks.  
Svanhild Lunde.

**Forslag til vedtak:** Sameiere, som har problem med hvite partier på sin terrasse, får mulighet til å få skiftet ut glassene i løpet av sommeren 2026. Sameiet bekoster naturligvis dette.

**Styrets innstilling:** Det er riktig at glassene er en del av bygningsmassen og at utskifting må dekkes av sameiets driftsmidler. Anslått kostnad for skifte av glass pr leilighet er ifølge mottatt tilbud ca 30.000. Styret vil i løpet av våren gjennomgå de mest berørte balkongene og foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av behov for utskifting.

Styret mener at dette ikke er en årsmøtesak, men bør håndteres innenfor styrets ansvarsområde. Det foreslås derfor at det stemmes nei til forslag til vedtak.

## 6. Installasjon av strømuttak i boder tilknyttet garasje plasser

Alle sameiere i S/E Vaulenmarken har bod i tilknytning til egen garasje plass. Disse bodene har i dag ikke tilgang til strøm. Flere beboere har uttrykt behov for strøm i bodene, blant annet av praktisk og sikkerhetsmessige hensyn. Det er innhentet et overslag fra elektriker firma som viser at gjennomsnittskostnad vil være ca 3 000 kroner per bod.

Sameiere får mulighet til å plassere fryseboks eller kjøleskap i boden. Strømforbruk for kjøleskap/fryseboks er estimert til ca 15-30 kroner per måned, noe som anses som lav belastning. På bakgrunn av det foreslås det at strømforbruket dekkes av sameiet, og ikke belastes av den enkelte. Dette vurderes som administrativ enklere enn individuell måling og som rimelig settes opp mot nytteverdien for eierne.

Sigve Johannessen.

**Forslag til vedtak:** Den enkelte sameier gis anledning til, for egen regning, å få installert et strømuttak i sin bod.

Installasjon utføres av autorisert elektriker.  
Følge sameiets tekniske retningslinjer.  
Ikke påvirke andre sameiere eller felles installasjoner negativt.

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til forslaget.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder for ett år**

Valgkomiteen innstiller Svein Hindenes til styreleder for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Svein Hindenes velges til styreleder for 1 år.

### **7.2 Valg av styremedlemmer for ett år**

Valgkomiteen innstiller Sigve Johannessen og Arild Nilsen til styremedlemmer for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Sigve Johannessen og Arild Nilsen velges til styremedlemmer for 1 år.

### **7.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

Valgkomiteen innstiller Inger Lise Roalsø Veila og Hogne Skjerpe til varamedlemmer for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Inger Lise Roalsø Veila og Hogne Skjerpe til velges til varamedlemmer for 1 år.

### **7.4 Valg av valgkomité**

Følgende Valg komite for 2026 foreslåes:

Anne Elve, Grethe R. Hidle og Tolleiv Guggedal.

**Forslag til vedtak:** Anne Elve, Grethe R. Hidle og Tolleiv Guggedal utgjør sameiets valgkomite.

## 585 S/E Vaulenmarken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		4 957 475	4 248 491	5 365 710
Leieinntekt lokaler		108 600	129 650	90 000
Tillegg felleskostnader		71 328	68 458	70 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		793 548	412 848	793 548
Andre driftsinntekter		0	137 653	0
Lading el-bil		91 283	102 075	77 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 022 234</b>	<b>5 099 175</b>	<b>6 396 858</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	465 319	442 961	475 749
Forretningsførerhonorar		322 141	306 228	337 280
Tilleggstjenester forretningsfører		104 624	36 865	39 840
Revisjonshonorar	2	18 543	17 258	19 190
Vaktmestertjenester		152 723	140 818	158 280
Drift og vedlikehold	3	2 301 056	2 741 917	2 633 948
TV og/eller internett		793 592	416 436	793 548
Forsikringer		530 198	438 404	538 560
Kommunale avgifter		289 681	232 834	333 000
Energi/strøm		423 266	394 386	444 000
Administrasjonskostnader		78 889	119 559	78 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 480 032</b>	<b>5 287 666</b>	<b>5 851 475</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>542 203</b>	<b>-188 491</b>	<b>545 383</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		72 901	72 253	66 000
Rentekostnader		73 863	82 605	66 072
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>962</b>	<b>10 353</b>	<b>72</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>541 241</b>	<b>-198 844</b>	<b>545 311</b>

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 269	10 336
Forskuddsbetalte kostnader		47 378	76 436
Andre fordringer		0	22 079
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 352 734	1 954 274
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 414 381</b>	<b>2 063 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 414 381</b>	<b>2 063 124</b>

## 585 S/E Vaulenmarken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		893 782	352 541
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>893 782</b>	<b>352 541</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	1 097 019	1 212 527
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 097 019</b>	<b>1 212 527</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 248	37 572
Leverandørgjeld		368 725	388 600
Skyldig off. avgifter		2 246	2 445
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 869	5 219
Påløpne renter		720	855
Annen kortsiktig gjeld		34 773	63 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>423 581</b>	<b>498 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 520 599</b>	<b>1 710 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 414 381</b>	<b>2 063 124</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Sigve Johannessen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Svein Hindenes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arild Einar Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torunn Hetland Hansen  
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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	52 817	46 971
Styrehonorar	355 000	341 250
Arbeidsgiveravgift	57 502	54 740
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>465 319</b>	<b>442 961</b>

Boligselskapet har en deltidsansatt for å drifte felleshuset. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	316 249	300 597
6390 Utgifter Felleshuset	1 547	6 155
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 180 350	1 442 241
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	34 700	41 502
6630 Vedlikehold uteområde	249 831	439 994
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 931	26 753
6730 Teknisk rådgivning	0	1 600
6780 Drifts- og serviceavtaler	349 691	483 075
6900 Elektronisk kommunikasjon	149 756	0
<b>Sum</b>	<b>2 301 056</b>	<b>2 741 917</b>

## Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>541 241</b>	<b>-198 844</b>
Avdrag på lån	-115 509	-108 082
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>425 732</b>	<b>-306 926</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 414 381</b>	<b>2 063 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>423 581</b>	<b>498 056</b>
<b>Arbeidskapital</b>	<b>1 990 800</b>	<b>1 565 068</b>

## Note 5 - Anleggsmidler

### Robotplenklipper

Anskaffelseskost per 01.01.	34 747
Årets tilgang/avgang	0
Anskaffelseskost per 31.12.	34 747
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.	34 747
Bokført verdi per 31.12.	0
Anskaffelsesår	2017
Antatt levetid i år	3

## Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	893 782	541 241	352 541
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>893 782</b>	<b>541 241</b>	<b>352 541</b>

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	<b>DNB Bank ASA</b>
Lånenummer:	<b>16366992689</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	28.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 212 527
Avdrag i perioden:	115 509
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 097 019</b>
Saldo 5 år frem i tid:	392 264

## Resultat og balanse med noter for S/E Vaulenmarken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For S/E Vaulenmarken**

Styreleder	Sigve Johannessen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Svein Hindenes (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Arild Einar Nilsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Torunn Hetland Hansen (sign.)	23.02.2026

Til årsmøtet i S/E Vaulenmarken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Vaulenmarken som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-26 08:45:08 UTC



QES



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 S/E Vaulenmarken

S/E Vaulenmarken ligger i Stavanger kommune og består av 141 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988455768.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sigve Johannessen

Styremedlem, Torunn Hetland Hansen

Styremedlem, Arild Einar Nilsen

Styremedlem, Svein Hindenes

Varamedlem, Tolleiv-Ole Guggedal

Varamedlem, Grethe Rønneberg Hidle

## Styrets arbeid i perioden

### **Styremøter:**

I løpet av perioden har styret gjennomført 13 styremøter og behandlet 117 saker. I tillegg er det avholdt 4 arbeidsmøter og gjennomført 1 dugnad.

Styret har blant annet arbeidet med følgende saker:

Utvidelse av terrasse i nr. 80–82.

Alvorlig lekkasje i nr. 88. Saken var ikke avsluttet ved årsskiftet og pågår fortsatt.

Rettslig tvist om grense mellom leiligheter i nr. 76 er nå avsluttet. Leiligheten dette gjaldt er solgt. Reseksjonering av grensen mot leilighet i nord vil bli gjennomført i samarbeid med Stavanger kommune.

Sameiet bandt i slutten av 2024 kr 900 000 av sameiets midler på konto med 5,2 % rente for 6 måneder. Beløpet økte i fjor til kr 957 209. Avtalen ble fornyet 1. oktober 2025 for nye 6 måneder med rente på 4,5 %.

Det har vært flere observasjoner av rotter i sameiets uteområder. Det er inngått avtale med firma for utplassering og vedlikehold av feller. Styret vil samtidig oppfordre alle beboere til å ikke mate fugler. Det er svært viktig at også leietakere informeres om dette.

Styret har vurdert om abonnementet på container for hageavfall bør avsluttes. Bakgrunnen er gjentatt feil sortering, blant annet plastposer, krukker, stein kranser med ståltråd, julepynt og annet avfall som ikke hører hjemme der. Dette medfører ekstra arbeid for styret. Saken er ikke endelig avgjort.

Én oppgang er pusset opp i perioden.

### **HMS-arbeid:**

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslings systemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukke utstyr.

## Styrets planer fremover

Styret har tatt initiativ overfor Lyse til en gjennomgang av sameiets WiFi-anlegg i forbindelse med elbillading i garasjene. Målet er å opprettholde samme kapasitet som i dag, samtidig som driftskostnadene reduseres.

Oppussing av flere trappeopp ganger planlegges i 2026.

Det er startet gjennomgang av sameiets forsikringer i 2025. Dette arbeidet vil fortsette i 2026 med mål om en revisjon av pågående avtale eller ny avtale i løpet av våren 2026.

## Forsikringsavtale

S/E Vaulenmarken er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 2814315. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## **Til styret i S/E Vaulenmarken**

Hei igjen!

Da har vi pratet med de involverte og det nye styret innstilles med følgende medlemmer:

Styreleder Svein Hindenes

Styremedlem Torunn Hetland Hansen

Styremedlem Sigve Johannessen

Styremedlem Arild Nilsen

Varamedlemmer

Inger Lise Roalsø Veila

Hogne Skjerpe

Vi har snakket med Tollev Guggedal som er innforstått med at et varamedlem er kun for ett år.

Han ønsket det nye lykke til med jobben.

Vi takker for et godt samarbeid!

**Mvh**

**Valgkomiteen ved Anne Elve og Steinar Lyse**

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(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
------	------

---

## **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	30 MARS 2005
S.nr.	05/033371..... J.nr. 013029/05
Avd.	KB Arkivkode L36 19/10/05

Begjæring om

**TINGLYST**
 oppdeling i eierseksjoner **14 APR. 2005**  
 reseksjonering STAVANGER BYFOGDEMBETJ  
 DAGBOKNR.: 5384

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	19	106		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
965195300	OPRIKA AS	

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)		
a) 1	B	105	G	13	B	78		25	B	96		37	B	159		49	B	102			
2	B	79	G	14	B	66		26	B	98		38	B	123		50	B	84			
3	B	96	G	15	B	78		27	B	105		39	B	114		51	B	84			
4	B	78	G	16	B	96		28	B	105		40	B	151		52	B	83			
5	B	66	G	17	B	98		29	B	98		41	B	102	G	53	B	76			
6	B	78	G	18	B	105		30	B	96		42	B	84	G	54	B	76			
7	B	96	G	19	B	105		31	B	78		43	B	84	G	55	B	76			
8	B	79	G	20	B	98		32	B	66		44	B	83	G	56	B	102			
9	B	105	G	21	B	96		33	B	78		45	B	76	G	57	B	102			
10	B	105		22	B	78		34	B	96		46	B	76	G	58	B	84			
11	B	98		23	B	66		35	B	98		47	B	76	G	59	B	84			
12	B	96		24	B	78		36	B	105		48	B	102	G	60	B	83			
a+b+c = Sum tellere:								12107	= nevner:				12107								

4. Supplerende tekst 7)


OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.


 Doknr: 5384 Tinglyst: 14.04.2005 Emb. 102  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
	X Ac Jonvik

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	X 	

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet		<b>Begjæring om</b> <input checked="" type="checkbox"/> oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> reseksjonering
Dato	<b>3 0 MARS 2005</b>	
S.nr. ....	J.nr. ....	
Avd. .... Arkivkode .....		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken


1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	19	106		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
<del>887 553 602</del> 965 19 300	<del>VAULEN EIENDOM AS</del> OPTIMA AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	76		73	B	118		85	B	53	G	97	B	90		109	B	115	
62	B	76		74	B	94		86	B	51	G	98	B	71		110	B	53	G
63	B	76		75	B	80		87	B	51	G	99	B	112		111	B	53	G
64	B	102		76	B	83		88	B	112		100	B	112		112	B	55	G
65	B	102		77	B	107		89	B	71		101	B	71		113	B	53	G
66	B	84		78	B	53	G	90	B	90		102	B	90		114	B	53	G
67	B	84		79	B	53	G	91	B	90		103	B	90		115	B	55	G
68	B	83		80	B	55	G	92	B	71		104	B	71		116	B	53	G
69	B	76		81	B	53	G	93	B	112		105	B	112		117	B	53	G
70	B	76		82	B	53	G	94	B	112		106	B	115		118	B	51	G
71	B	76		83	B	55	G	95	B	71		107	B	77		119	B	51	G
72	B	102		84	B	53	G	96	B	90		108	B	77		120	B	112	
Sum tellere:								= nevner:											

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato \_\_\_\_\_ (Utstederens underskrift)  


<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet		<b>Begjæring om</b> <input checked="" type="checkbox"/> oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> reseksjonering
Dato <b>3 0 MARS 2005</b>		
S.nr. .... J.nr. ....		
Avd. .... Arkivkode .....		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
1103	STAVANGER	19	106	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
887 553 602 965 195 300	VAULEN EIENDOMAS OPTIMA AS	

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal					
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)					
121	B	71		133	B	71		25			37			49		
122	B	90		134	B	90		26			38			50		
123	B	90		135	B	90		27			39			51		
124	B	71		136	B	71		28			40			52		
125	B	112		137	B	112		29			41			53		
126	B	112		138	B	115		30			42			54		
127	B	71		139	B	77		31			43			55		
128	B	90		140	B	77		32			44			56		
129	B	90		141	B	115		33			45			57		
130	B	71						34			46			58		
131	B	112						35			47			59		
132	B	112						36			48			60		
Sum tellere:								= nevner:								

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
	X <i>Ac Toen</i>

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>		<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet Dato <b>3 0 MARS 2005</b> S.nr. .... J.nr. .... Avd. .... Arkivkode .....		
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
19	106		1-141	i Stavanger
Dato		Stempel og underskrift		
12/4-2005		 STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLING/SKJEMÅLING		

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

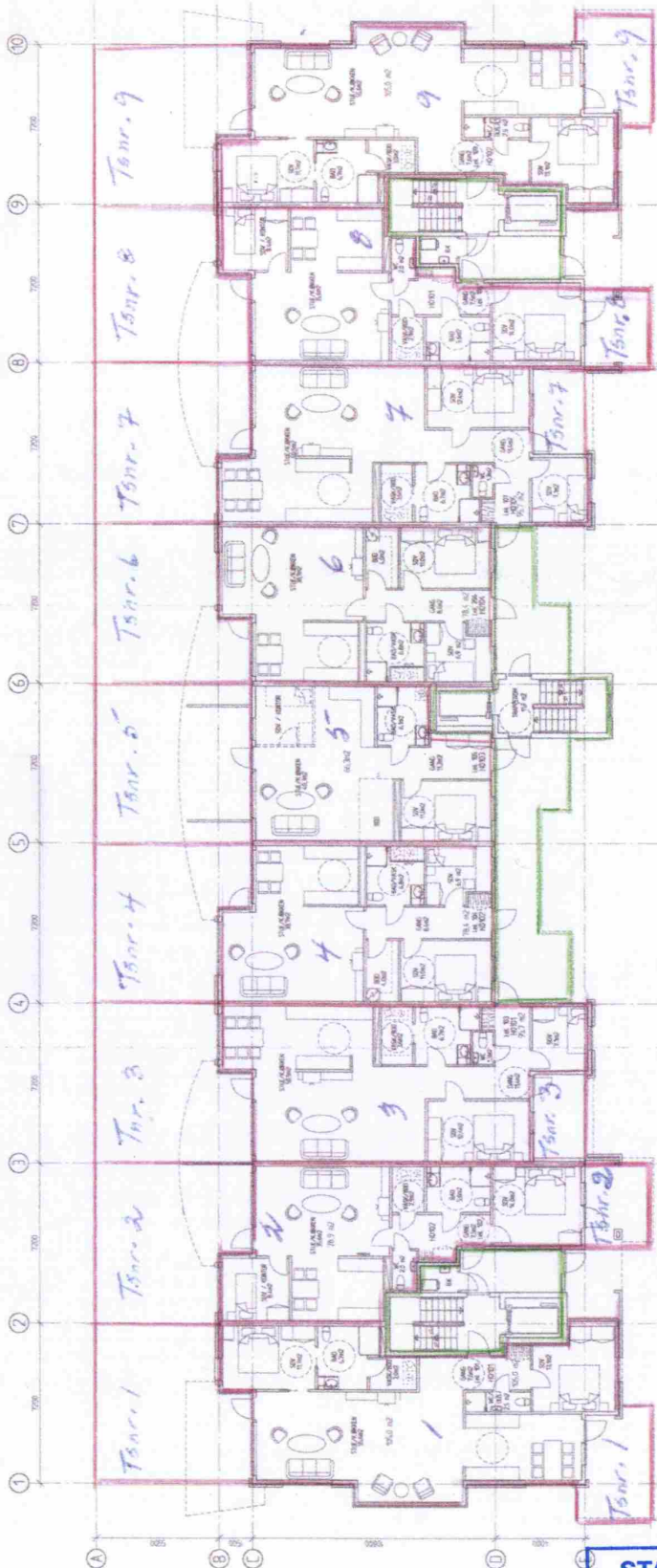
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Samtykker til seksjonering  
 17. mars 05

*Lill Kristin Granlund*

**Lill Kristin Granlund**  
 Statsaut. eiendomsmegler

Dato	Utstederens underskrift
	X <i>An Torvik</i>

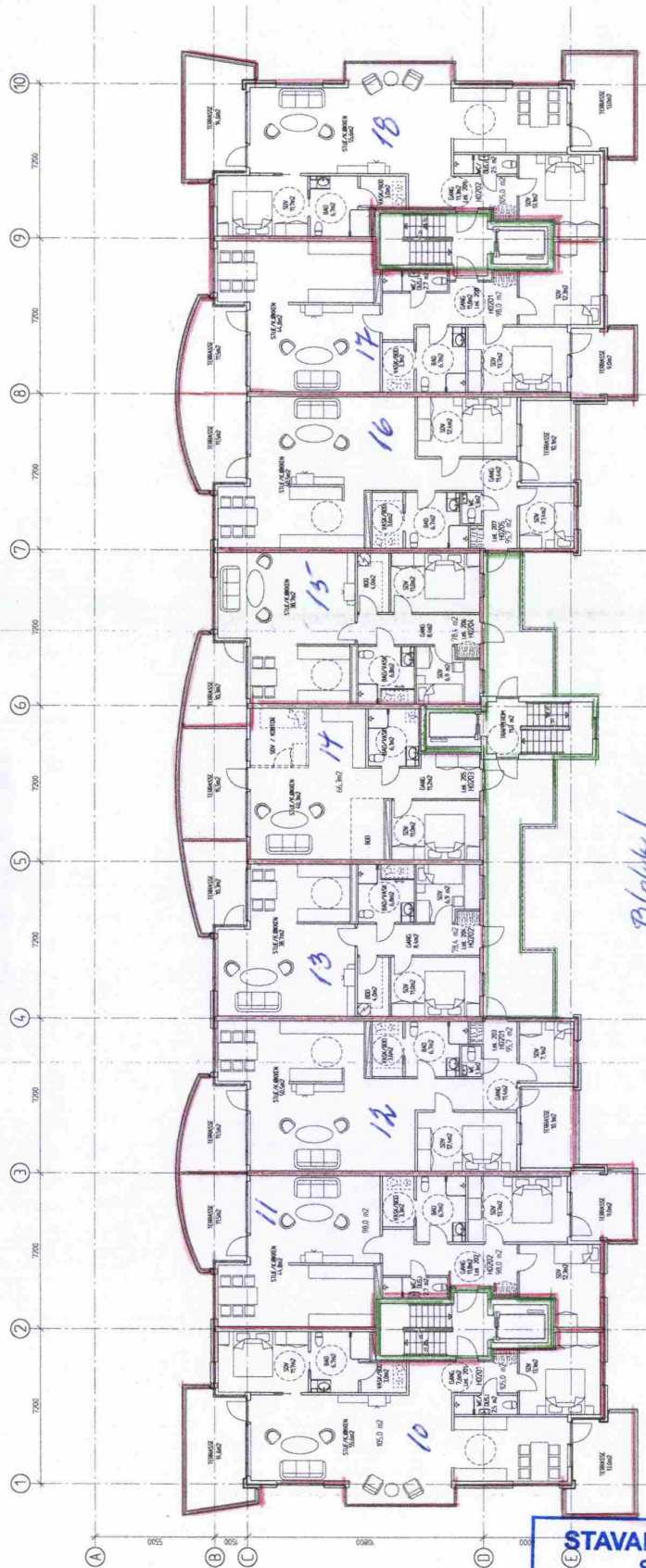


Bløkk 1  
1. et.

● = bnr. 1 - 14  
● = felles

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>30 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

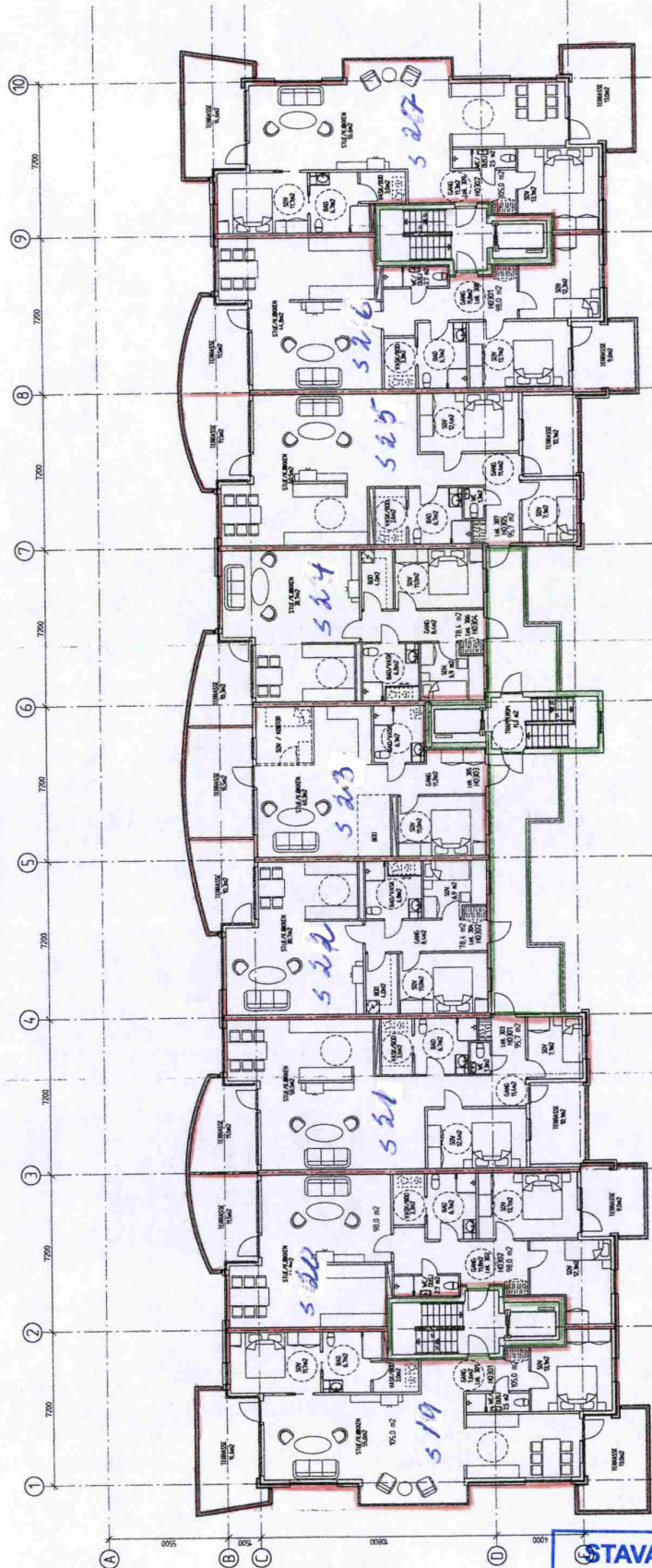
2



Blukk 1  
2. et.

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>3 0 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

3

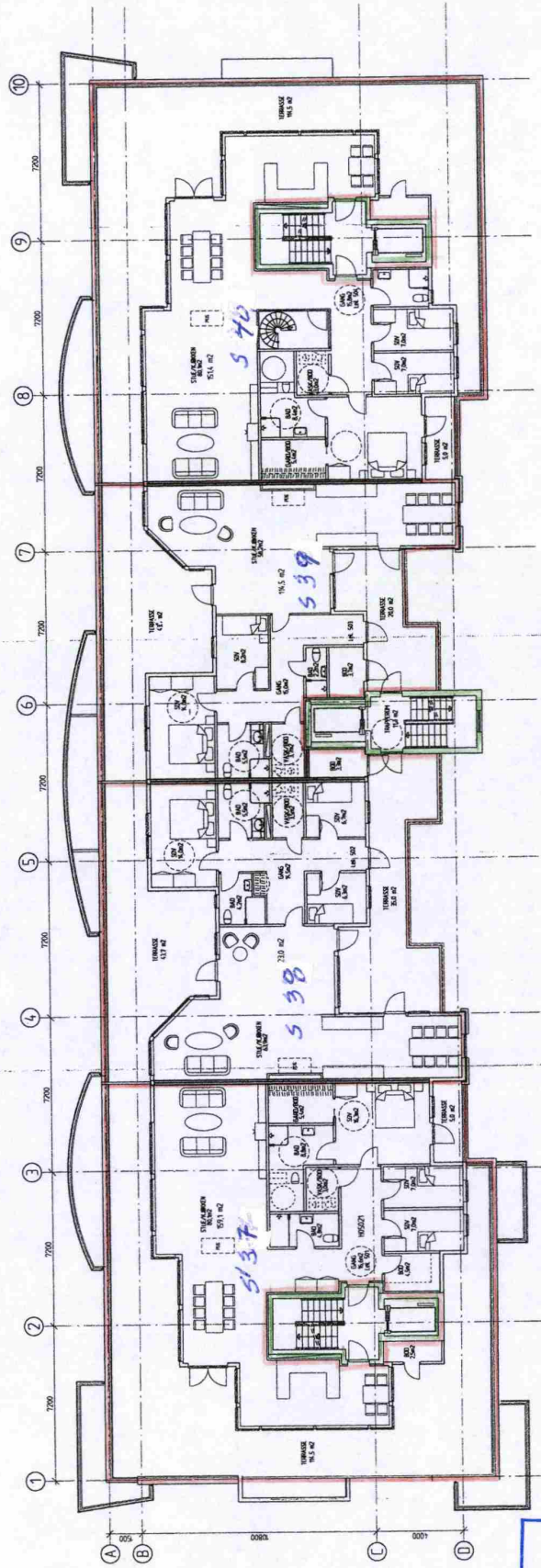


Blokk 1  
3. et.

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato	3 0 MARS 2005
S.nr.	..... J.nr.....
Avd.	..... Arkivkode .....



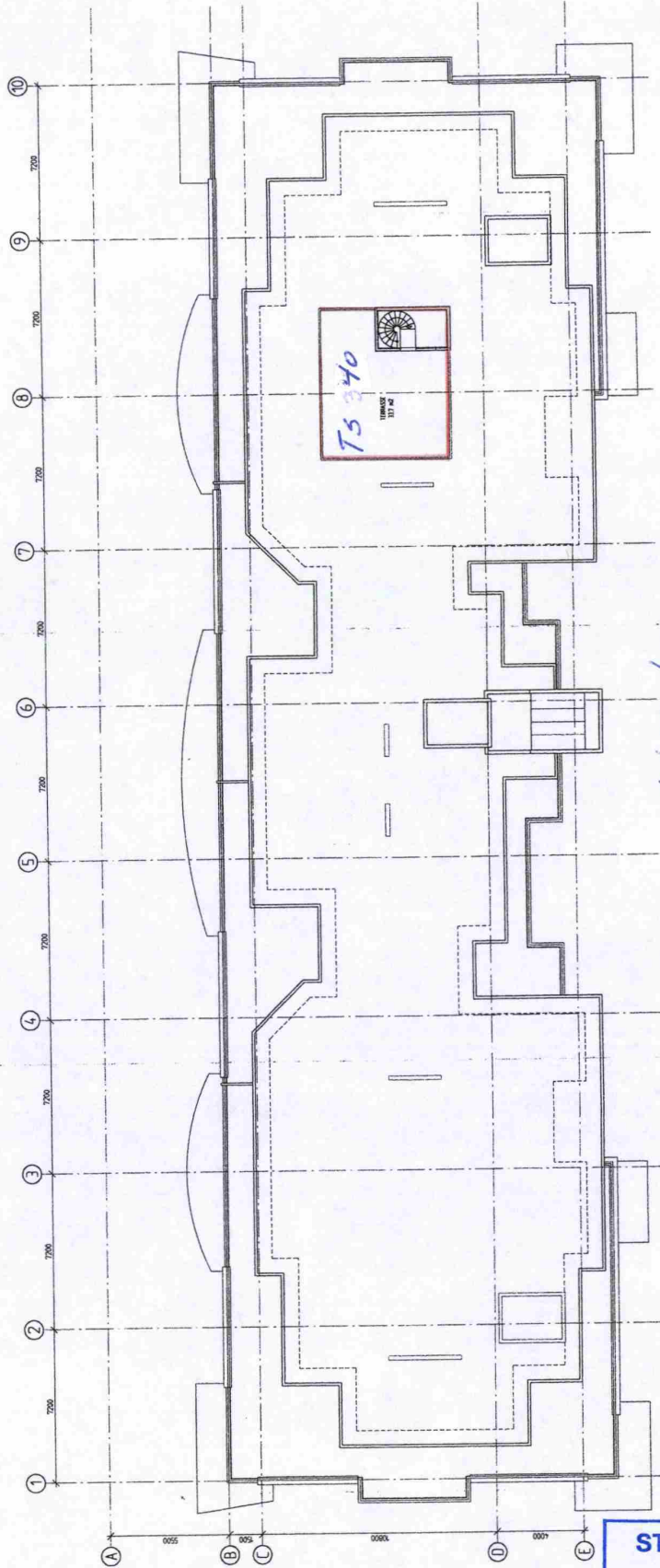
5



Block  
5. et.

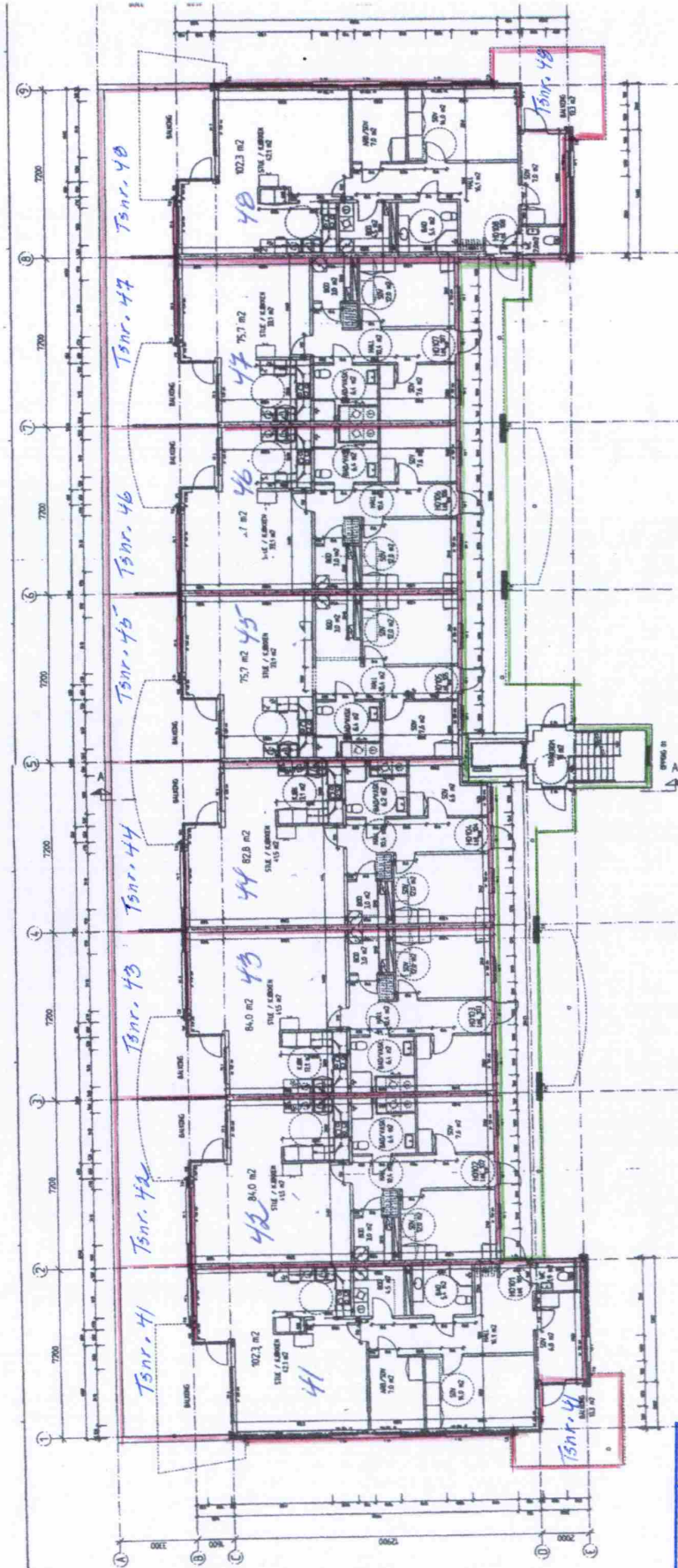
<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>30 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

6



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato	30 MARS 2005
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

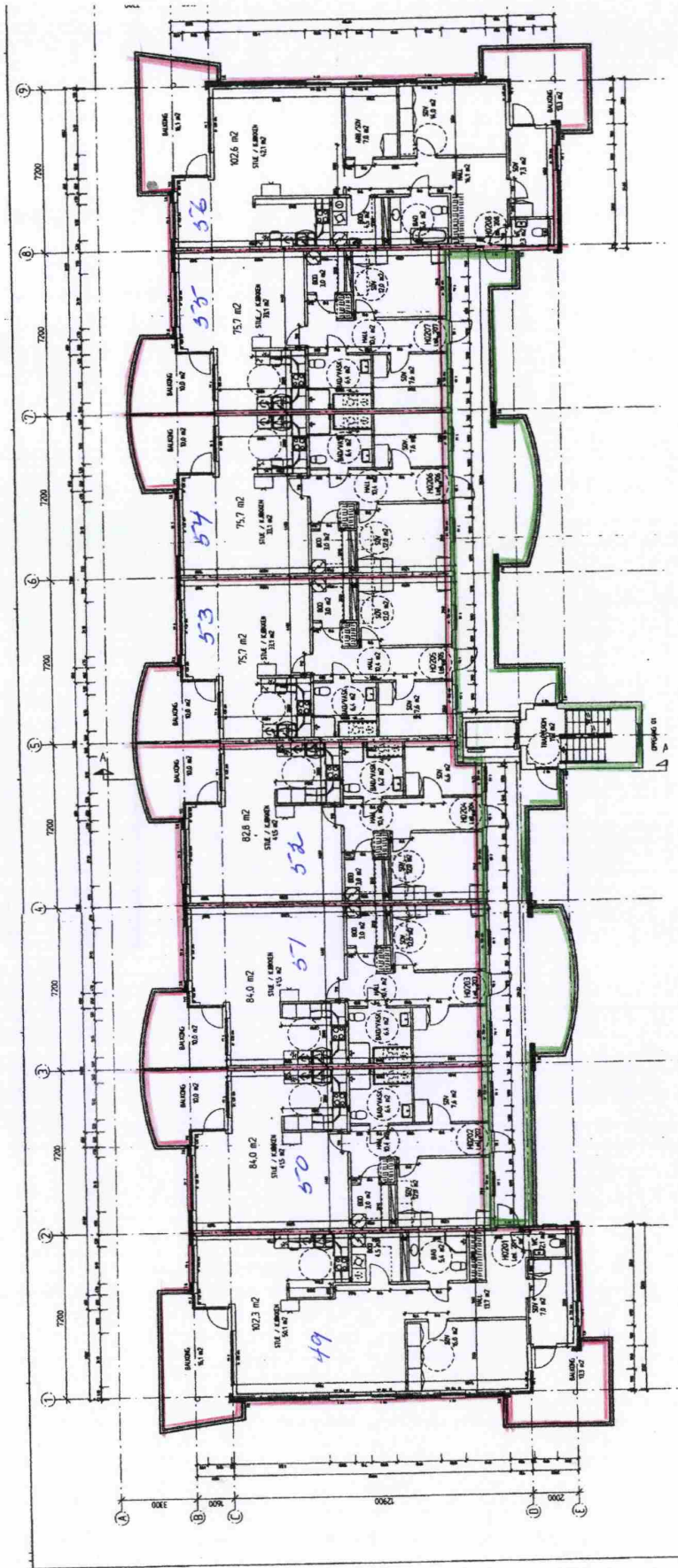
7



Blokk 2  
1. et.

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>3 0 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

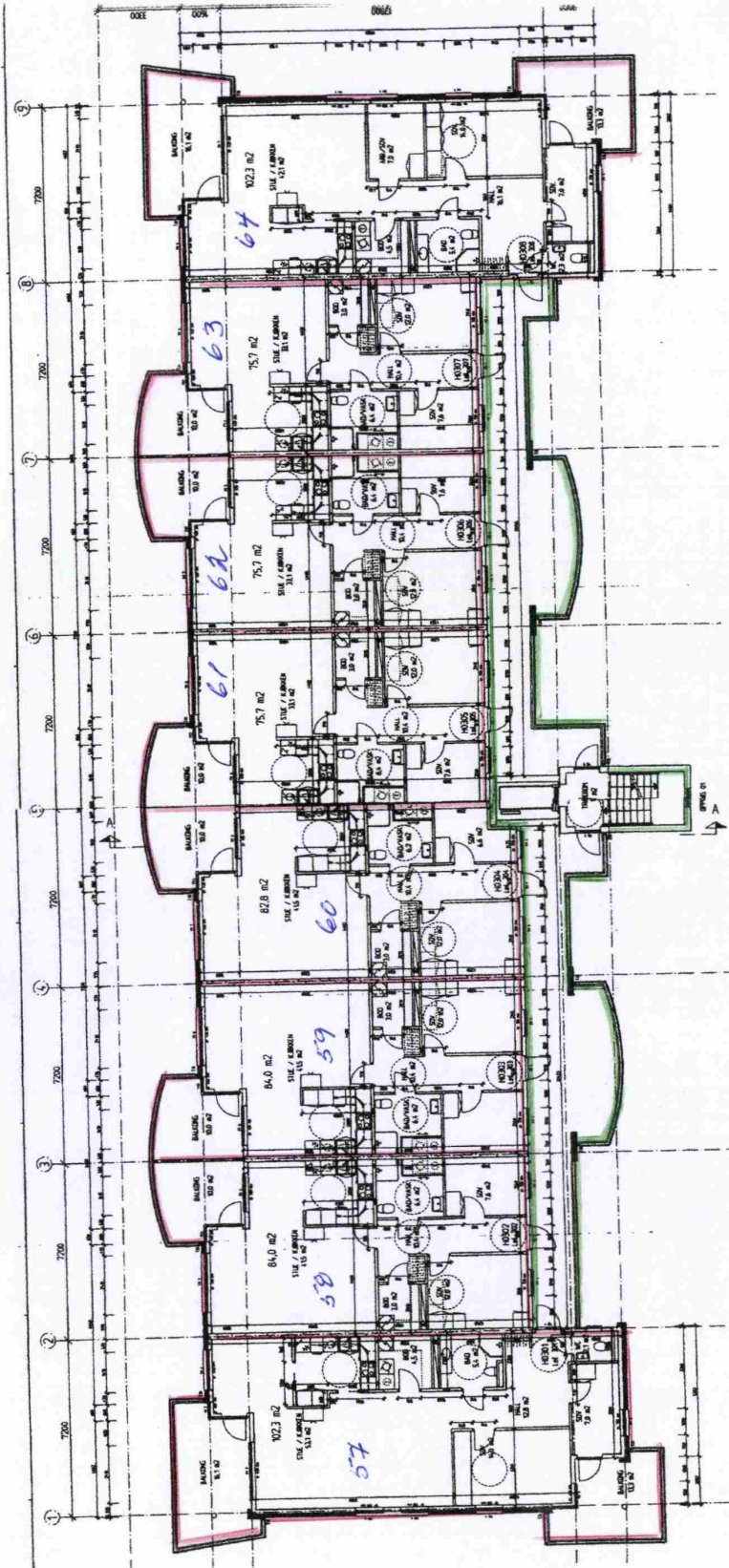
8



*Bløkk 2  
2. et.*

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>3 0 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

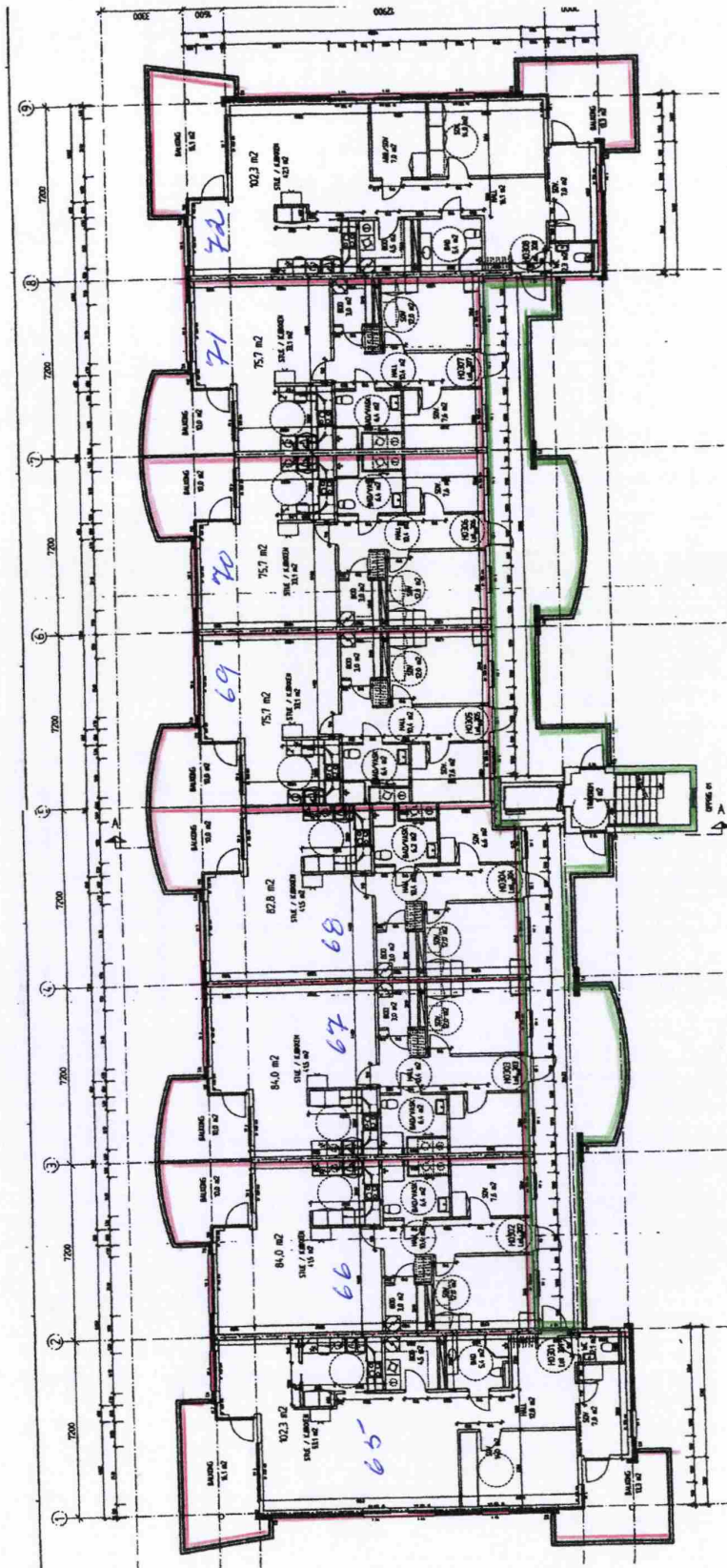
9



Blokk 2  
3. et.

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato	30 MARS 2005
S.nr.	..... J.nr. ....
Avd.	..... Arkivkode .....

10

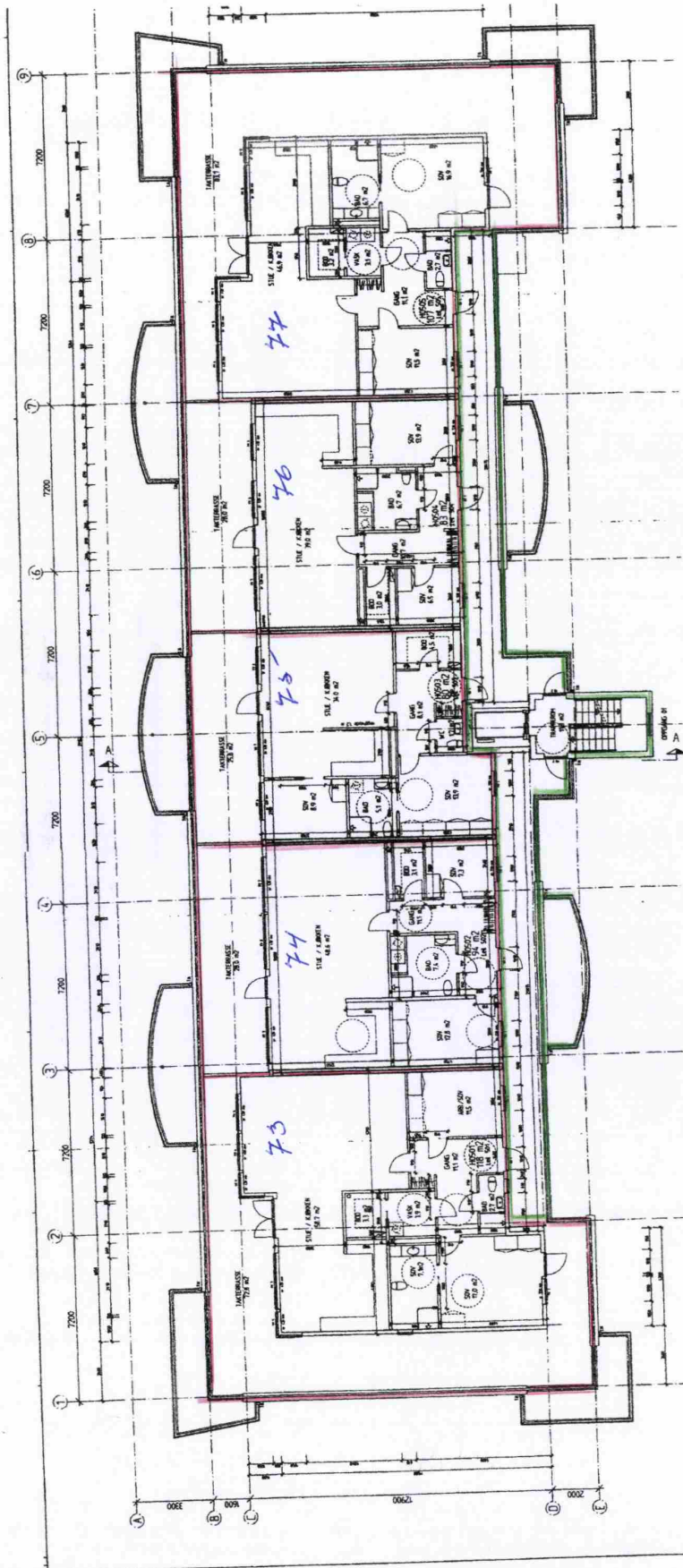


Bløkk 2  
4. et.

7-1014

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	3 0 MARS 2005
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

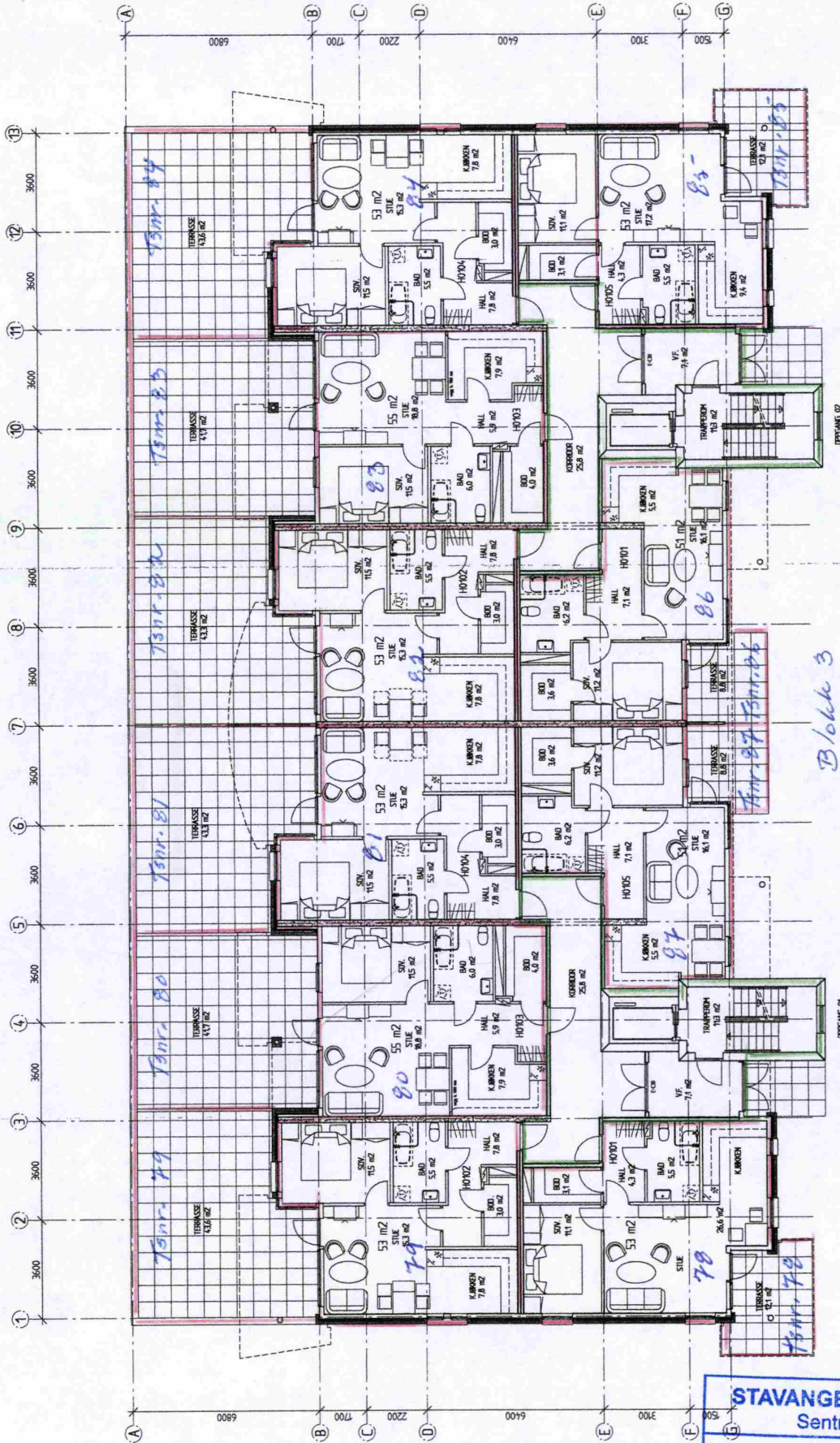
(11)



Block 2  
5.et.

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato	30 MARS 2005
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

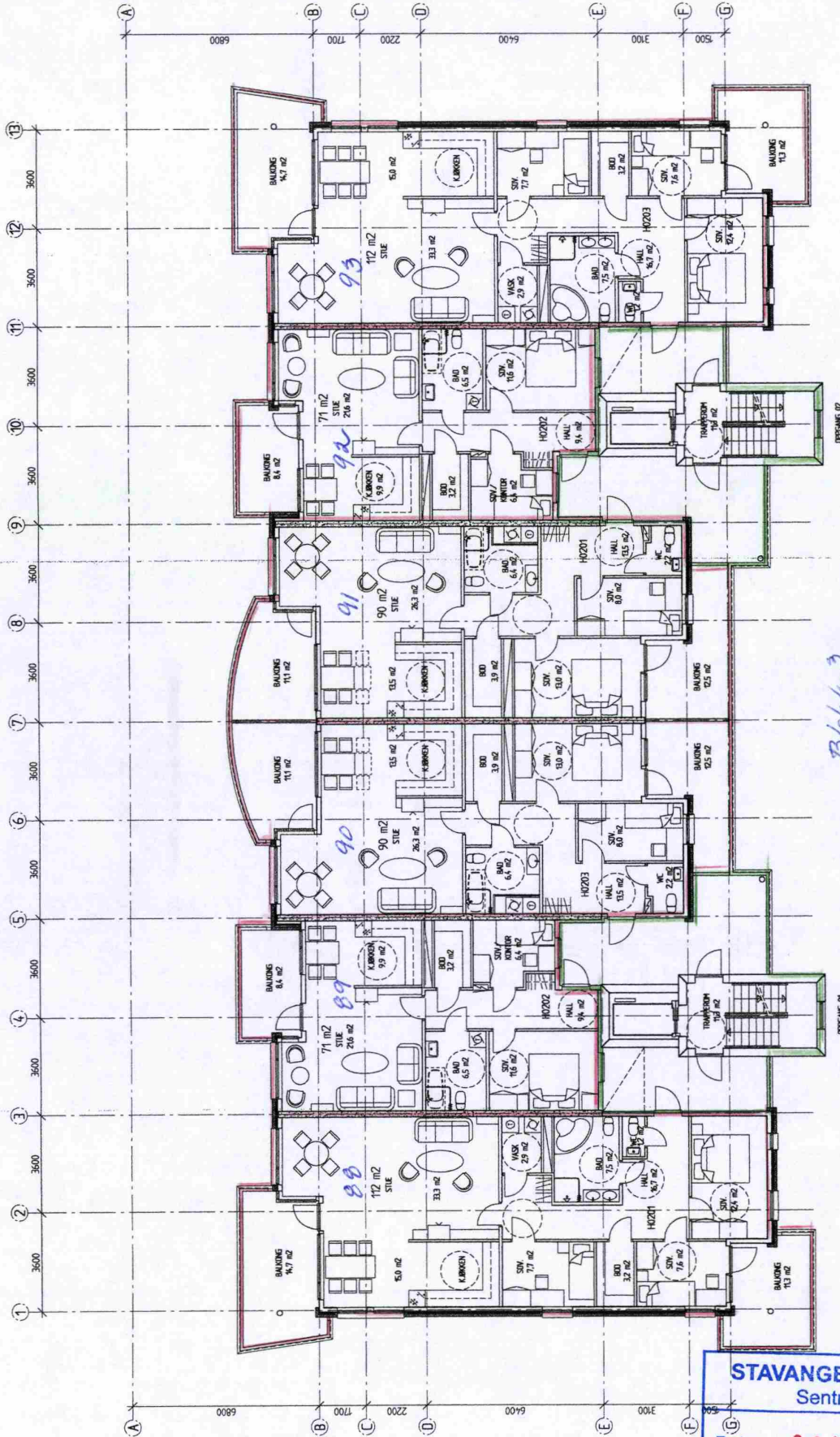
12



Blokk 3  
1. et.

**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet  
Dato **30 MARS 2005**  
S.nr. .... J.nr. ....  
Avd. .... Arkivkode .....

13



*Billett 3  
2. et.*

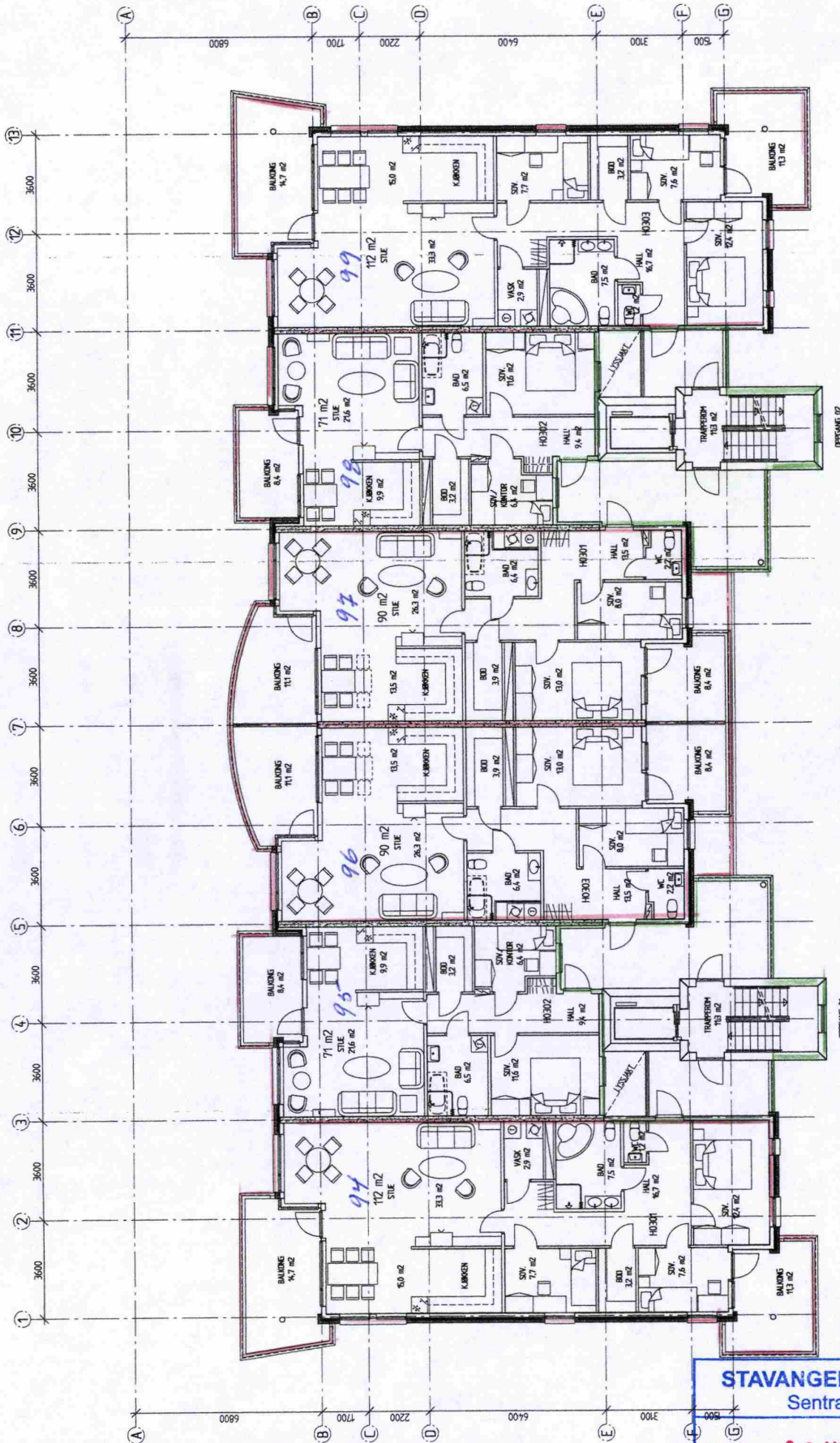
**STAVANGER KOMMUNE**  
 Sentralarkivet

Dato **3 0 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

14



Blokk 3  
3. et.

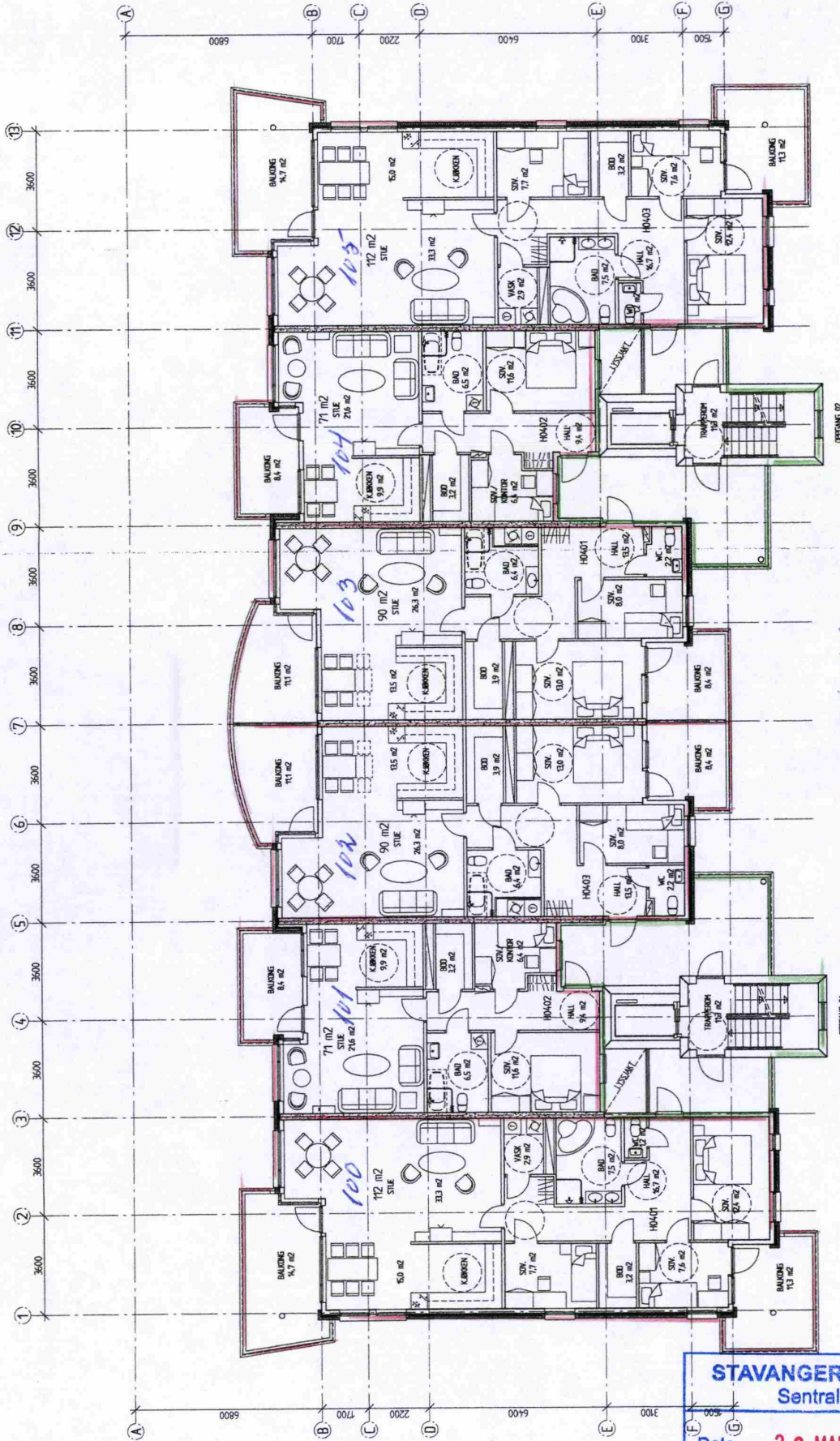
**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **3 0 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

15



Bløkk 3  
4. et.

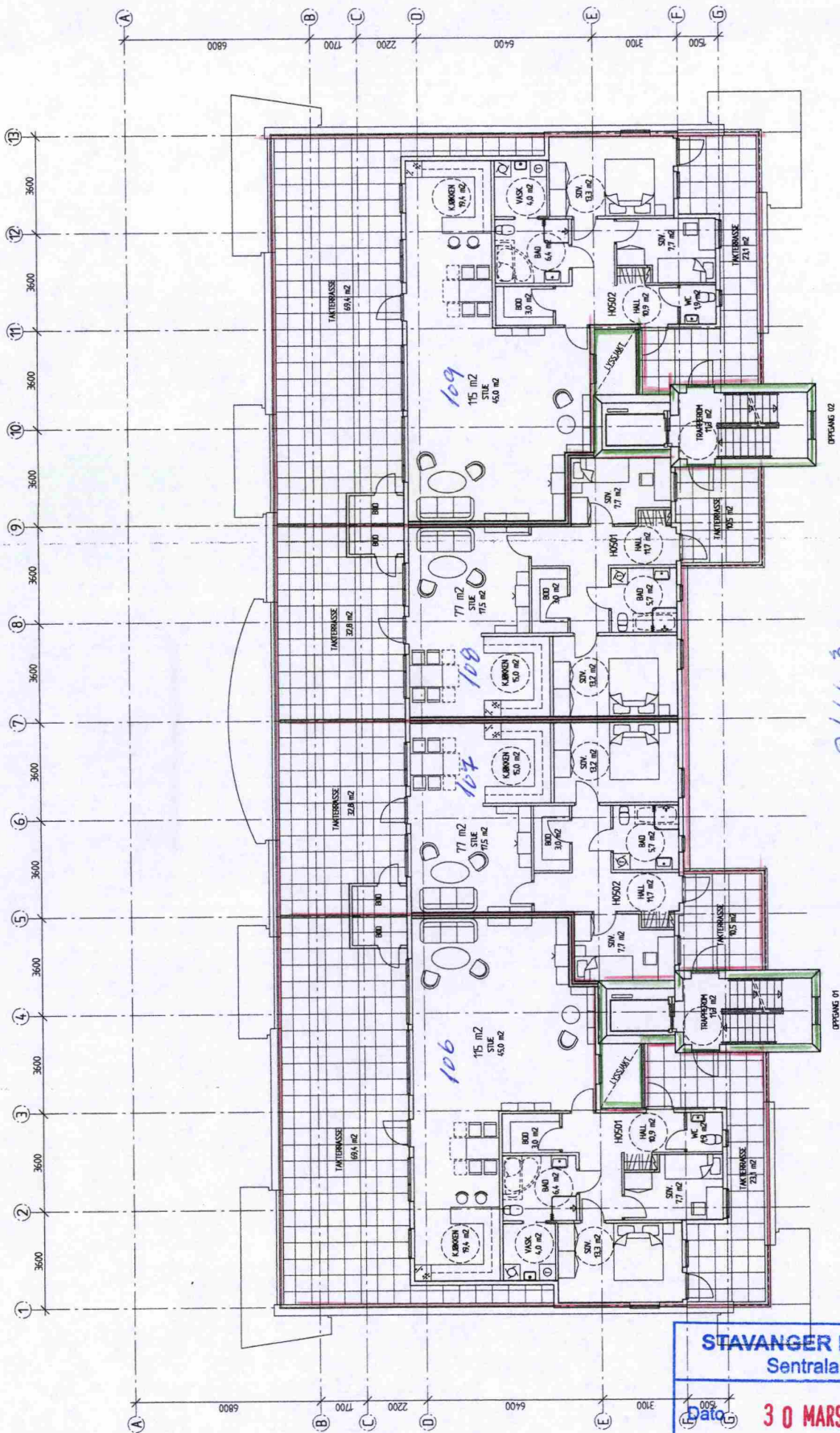
**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **3 0 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

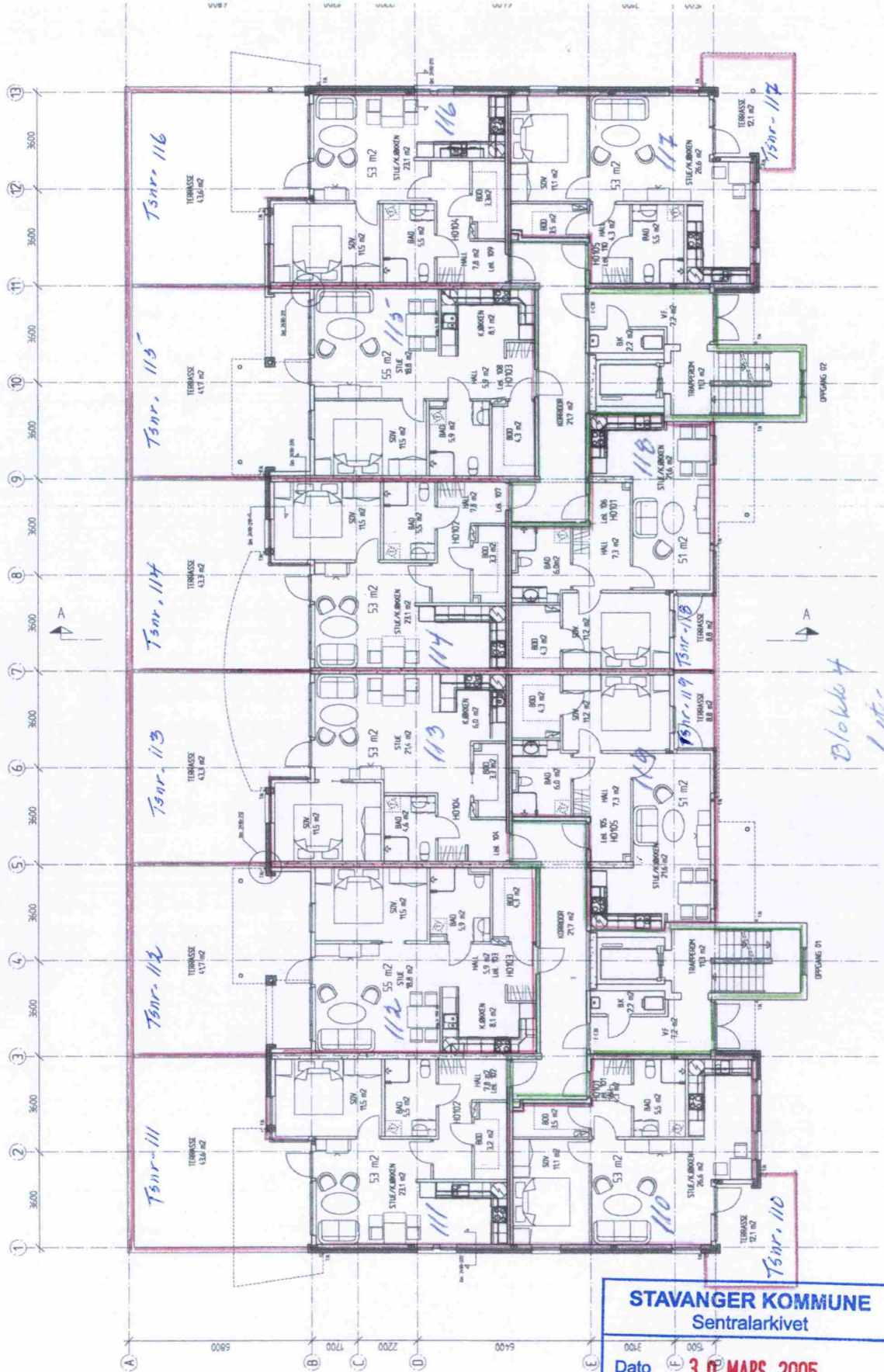
16



Blokke 3  
 5. et.

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>3 0 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. .... Arkivkode .....	

19



Blokke 4  
1. et.

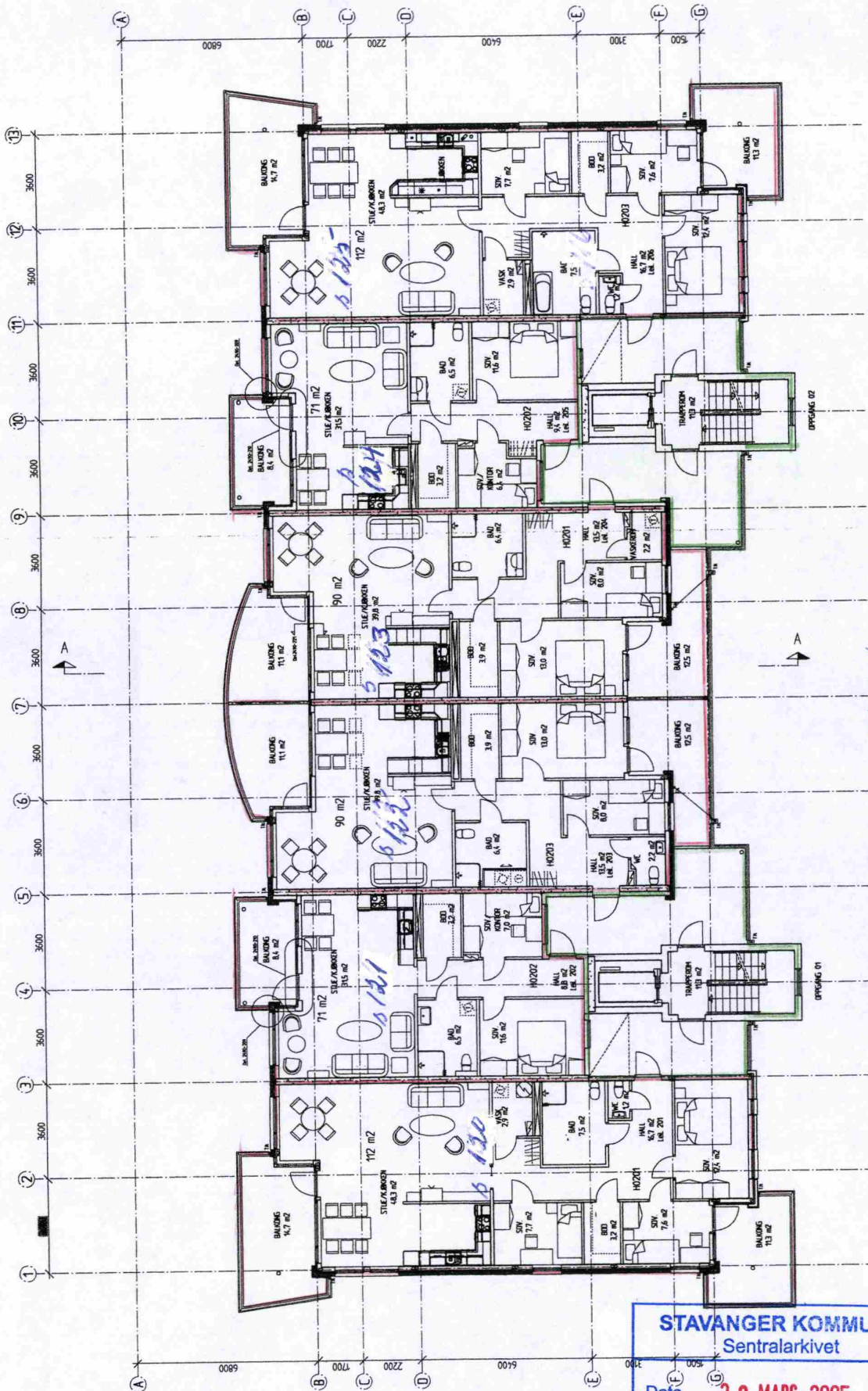
**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **30 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

108



Bløkk 4  
2. et.

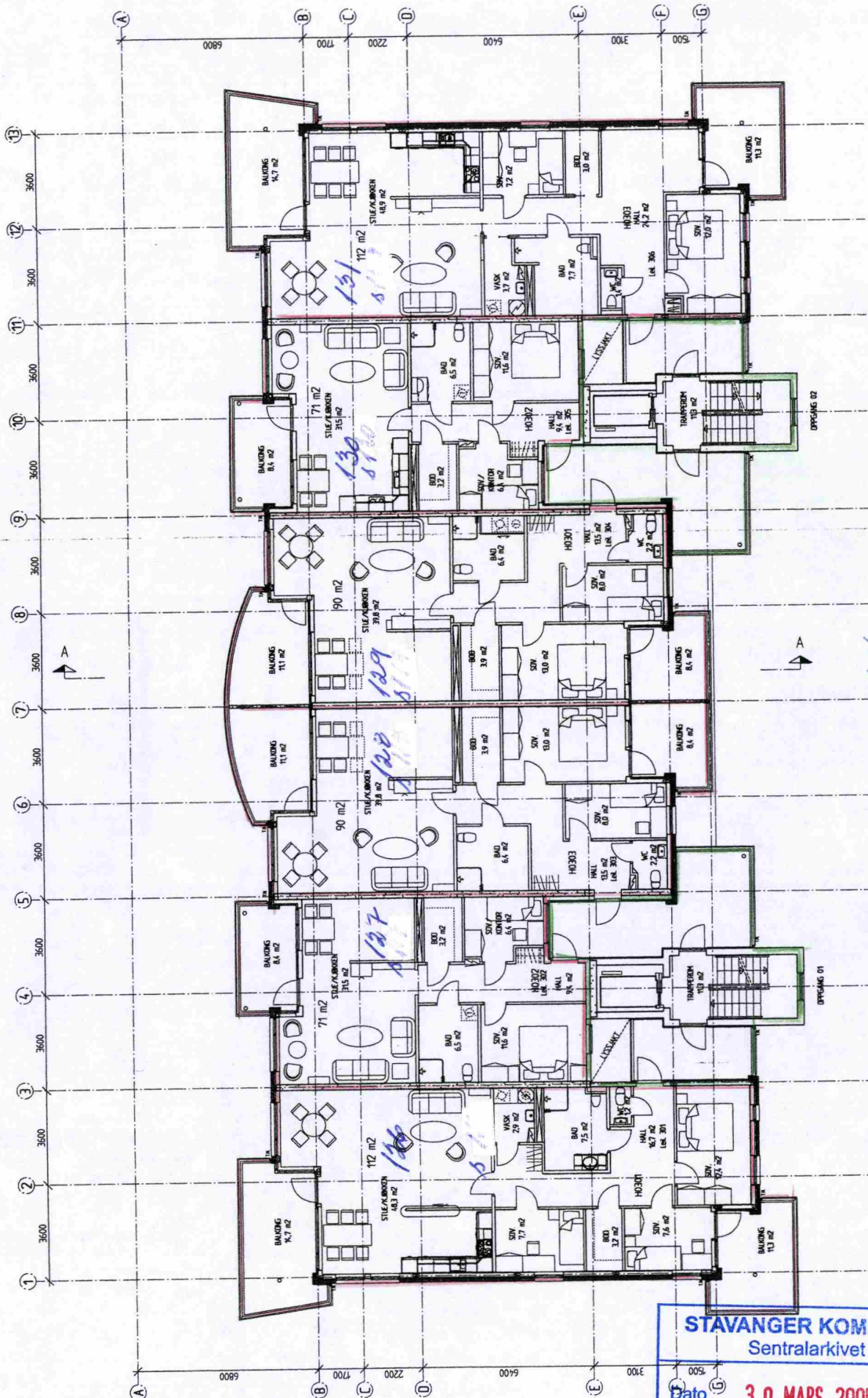
**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **3 0 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

19



Blokk 4  
3. et.

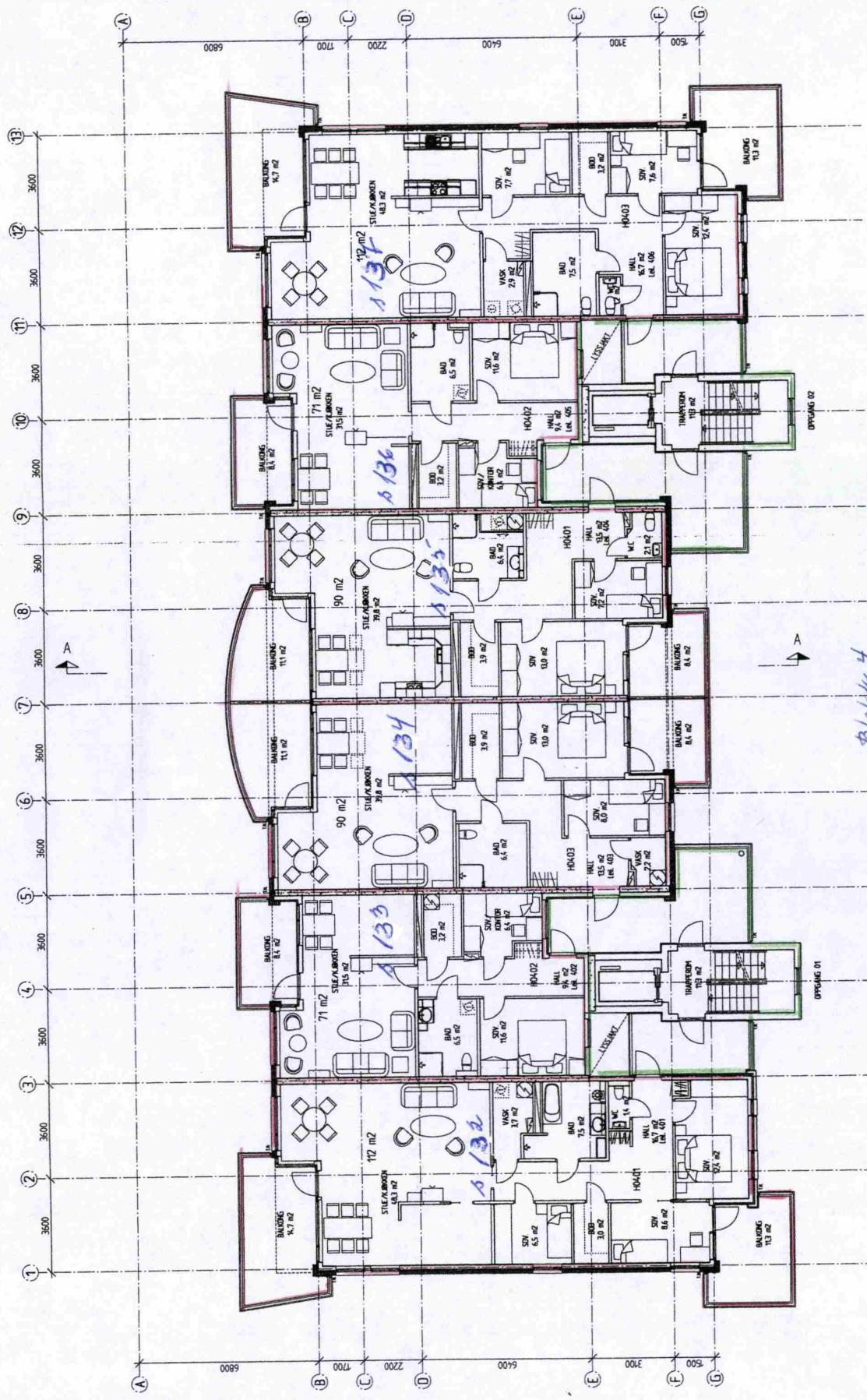
**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **3 0 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

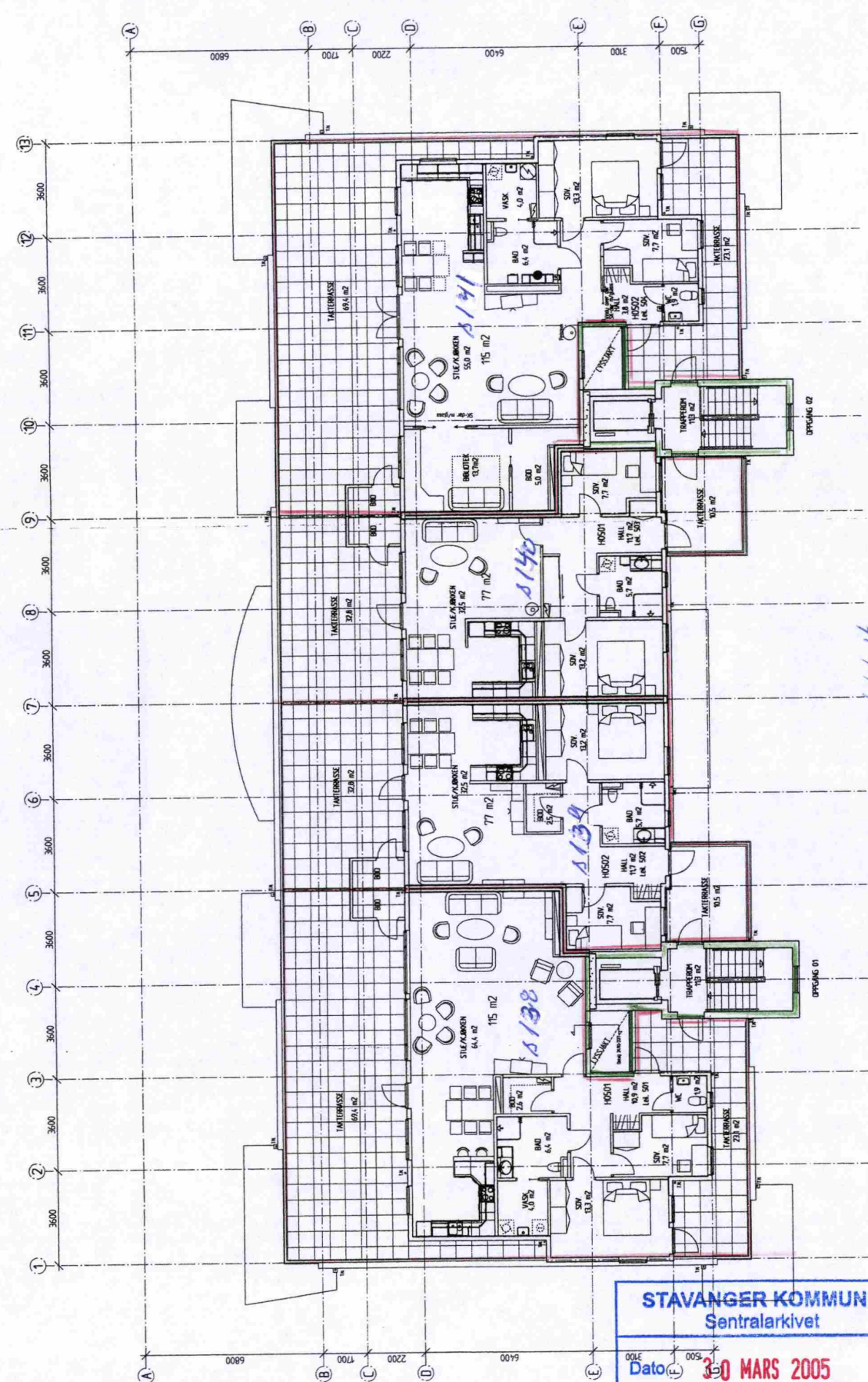
Avd. .... Arkivkode .....

20



Blått 4  
4. et.

21



Bilbilde 4  
5. et.

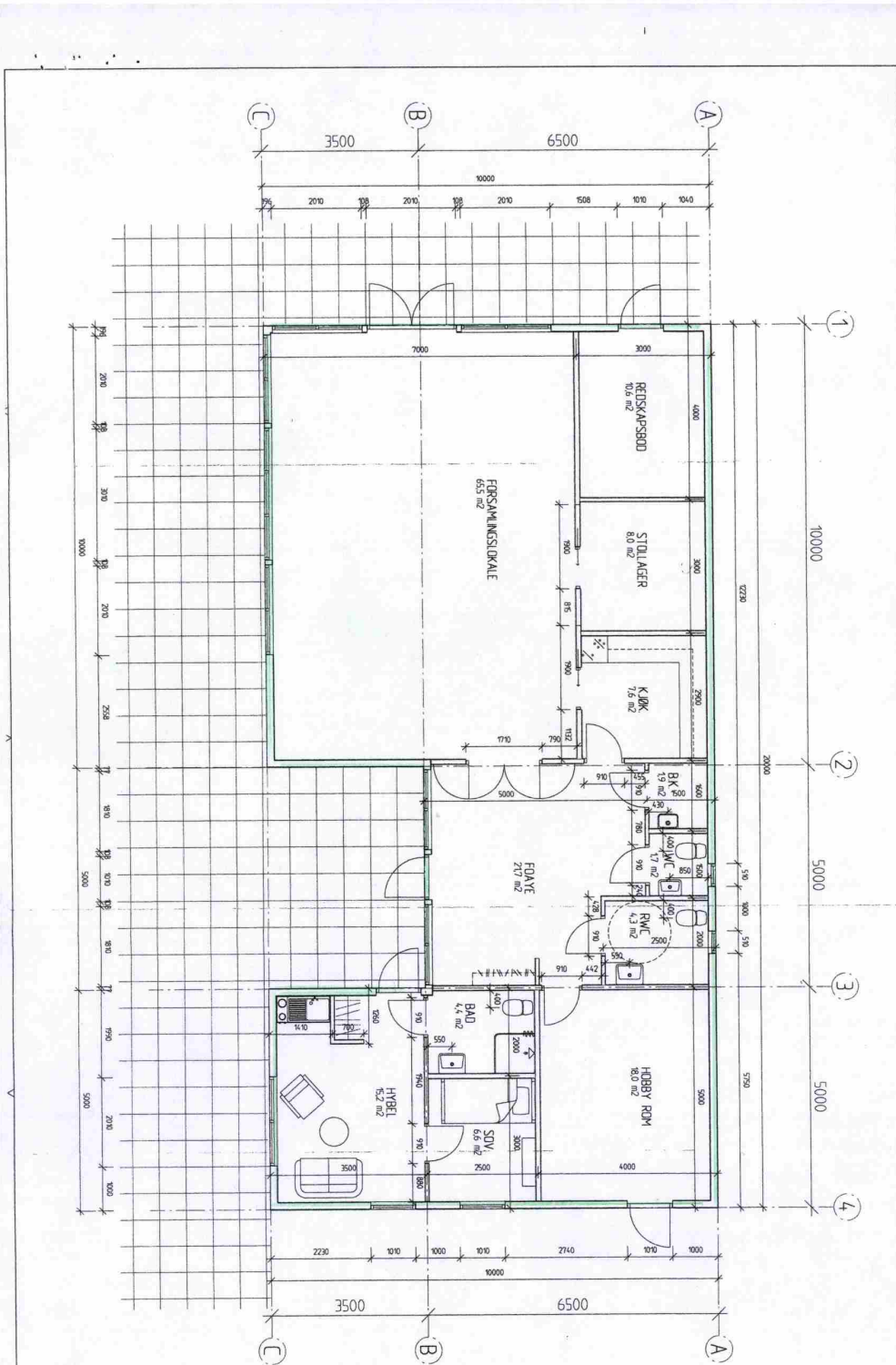
**STAVANGER KOMMUNE**  
Sentralarkivet

Dato **30 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

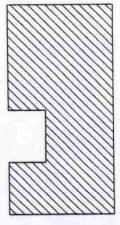
Avd. .... Arkivkode .....

22



- DOCUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUJOSTEGNING
- ANNEDELSTEGNING
- FORELØBIG TEGNING

VALTERVÅRKEN AS	VALTERVÅRKEN AS	1:50
PROJEKTANT	UTVÆRDET	1:50
7/50 - F - 11		



**STAVANGER KOMMUNE**  
 Sentralarkivet

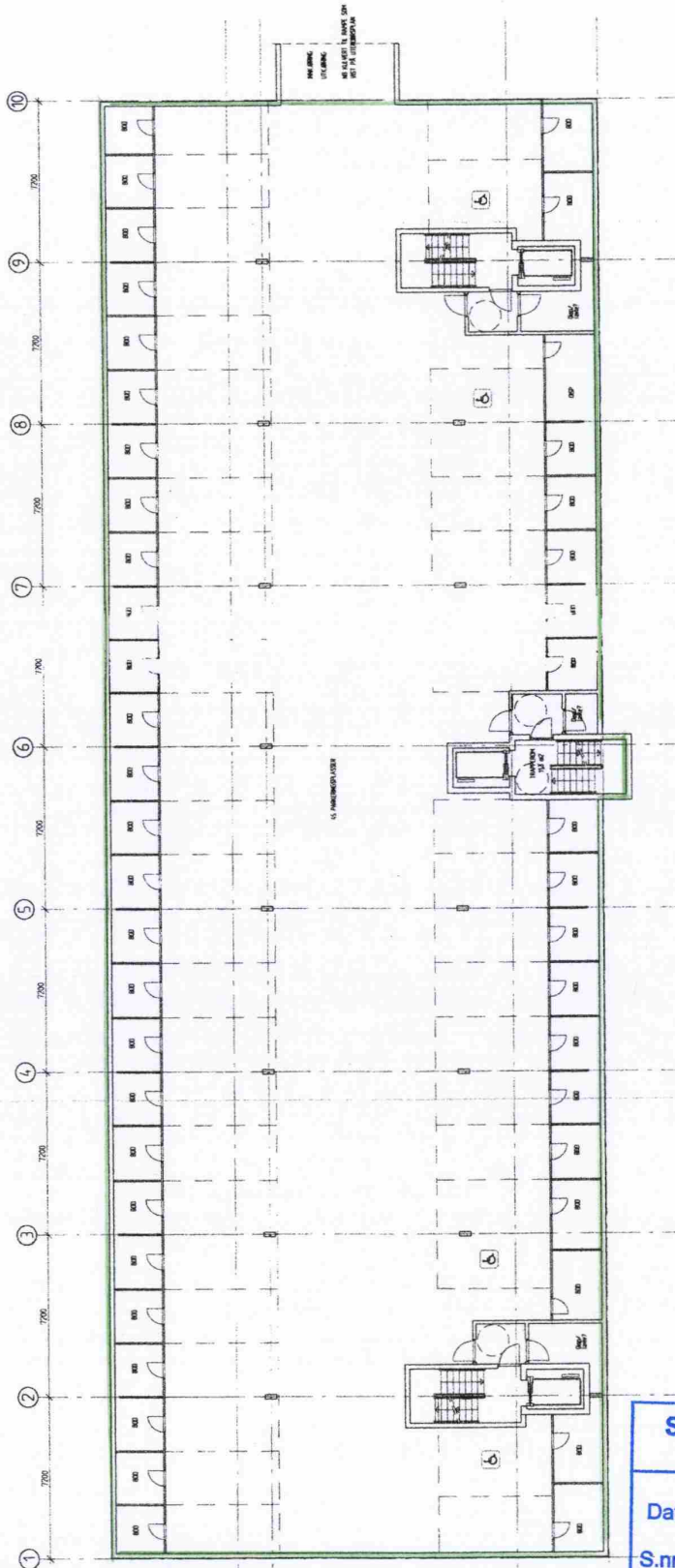
Dato **30 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

>	DOKUMENTASJONSTEKNING
>	ARBIDSTEKNING
>	ANBUDESTEGNING
>	ANMELDESESTEGNING

23

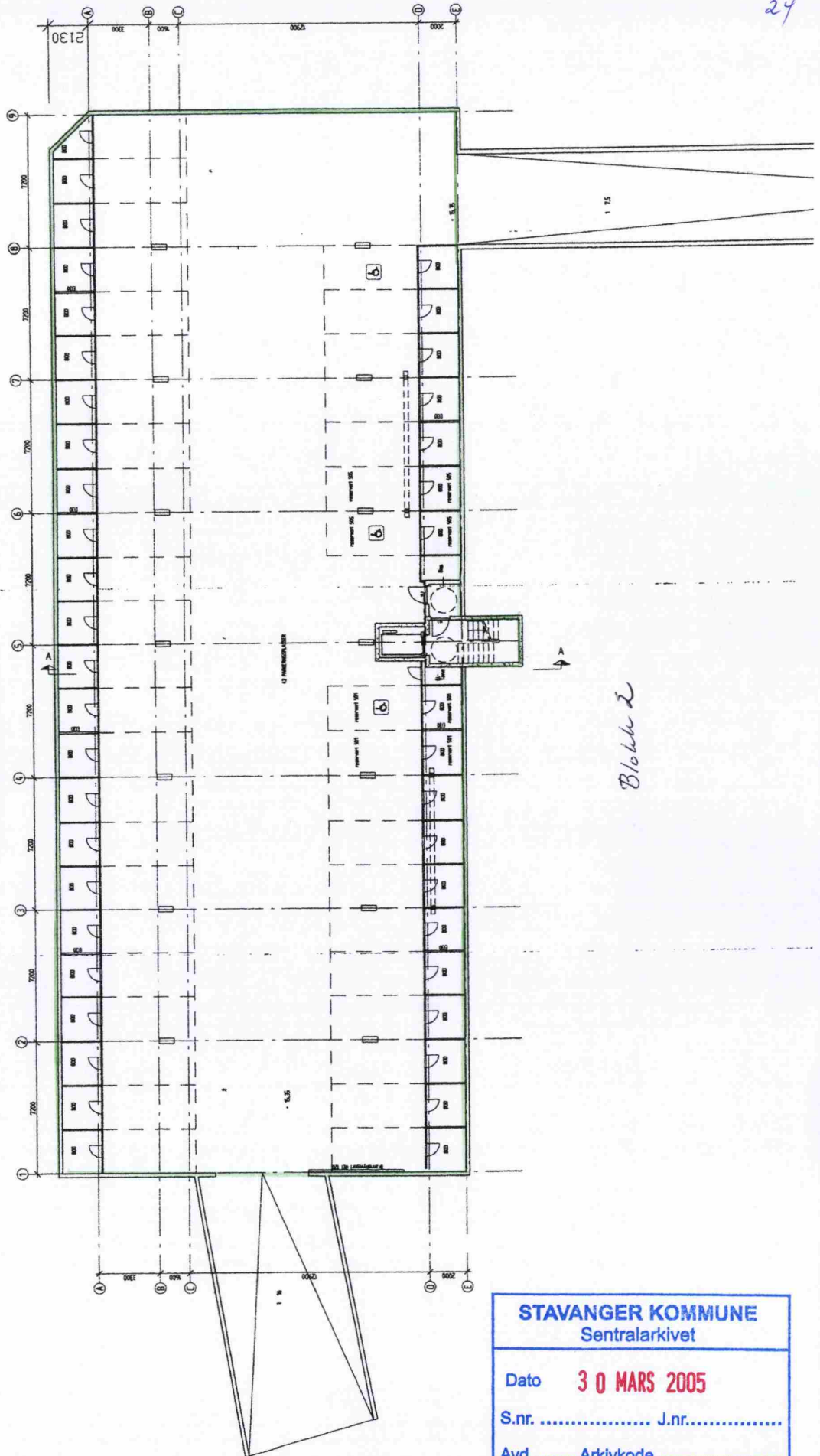


*Blakk /  
skjettj.*

*Blakk /  
skjettj.*

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>30 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

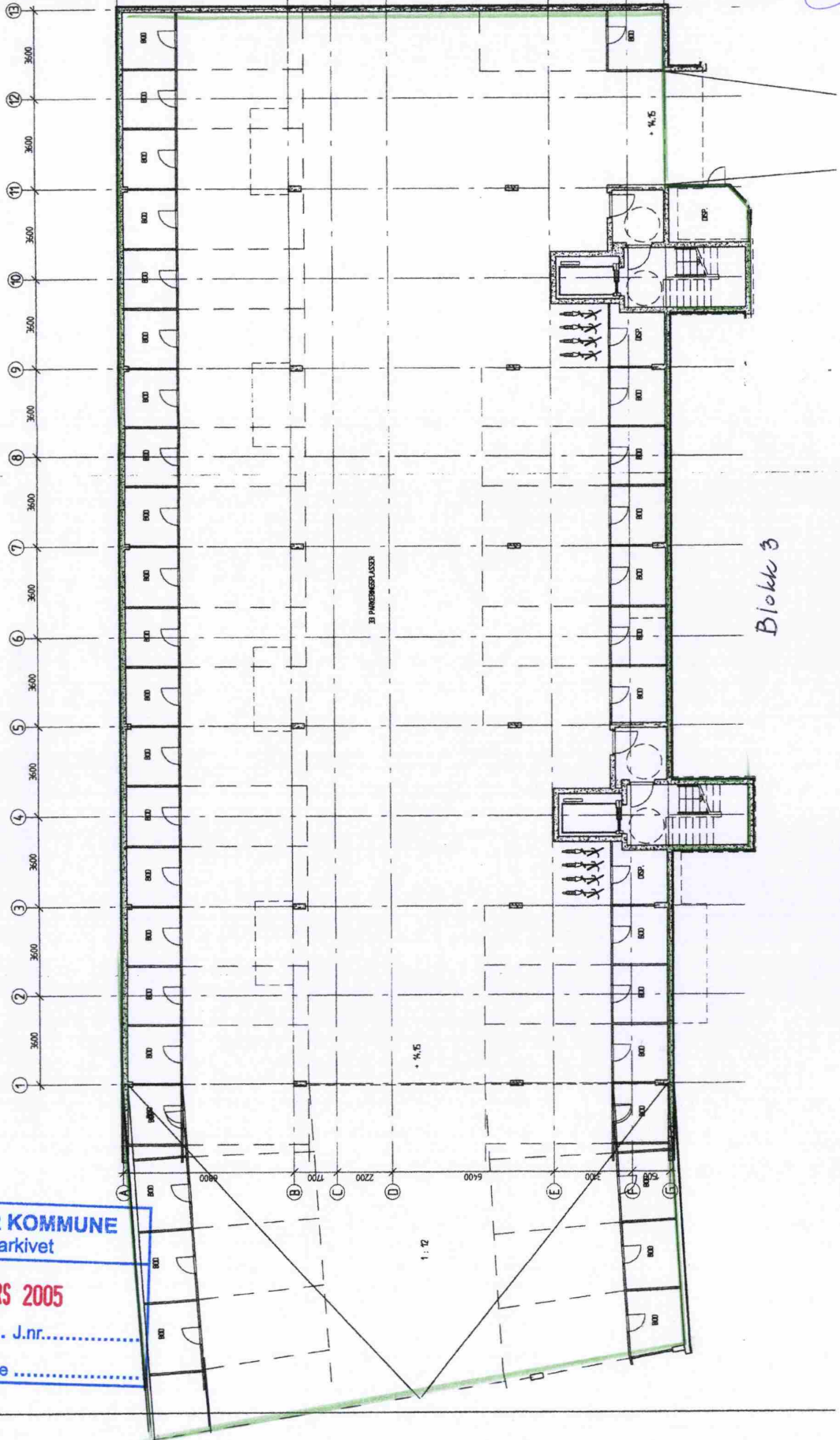
24



Bløkk 2

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>30 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

25



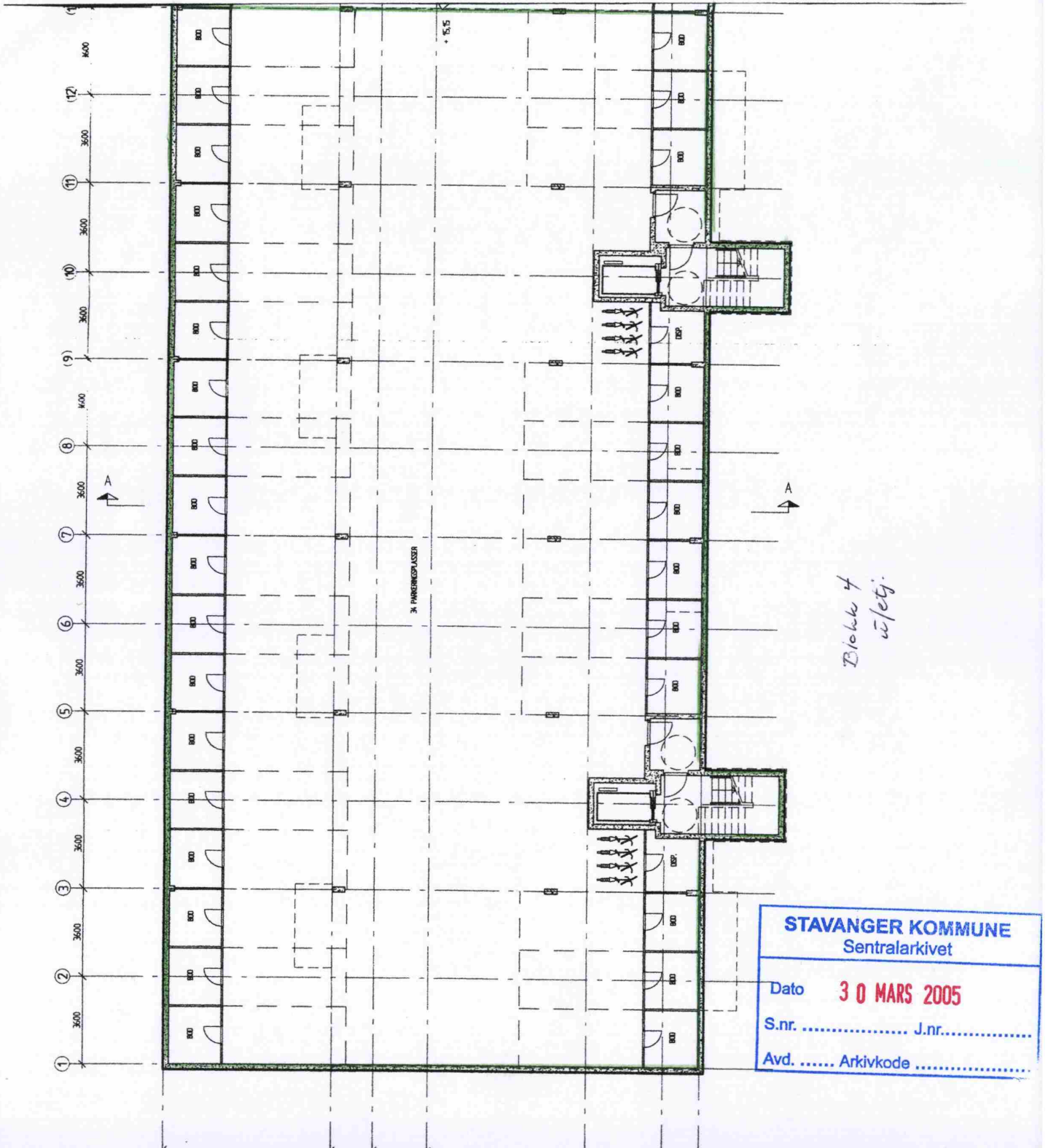
STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato **30 MARS 2005**

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

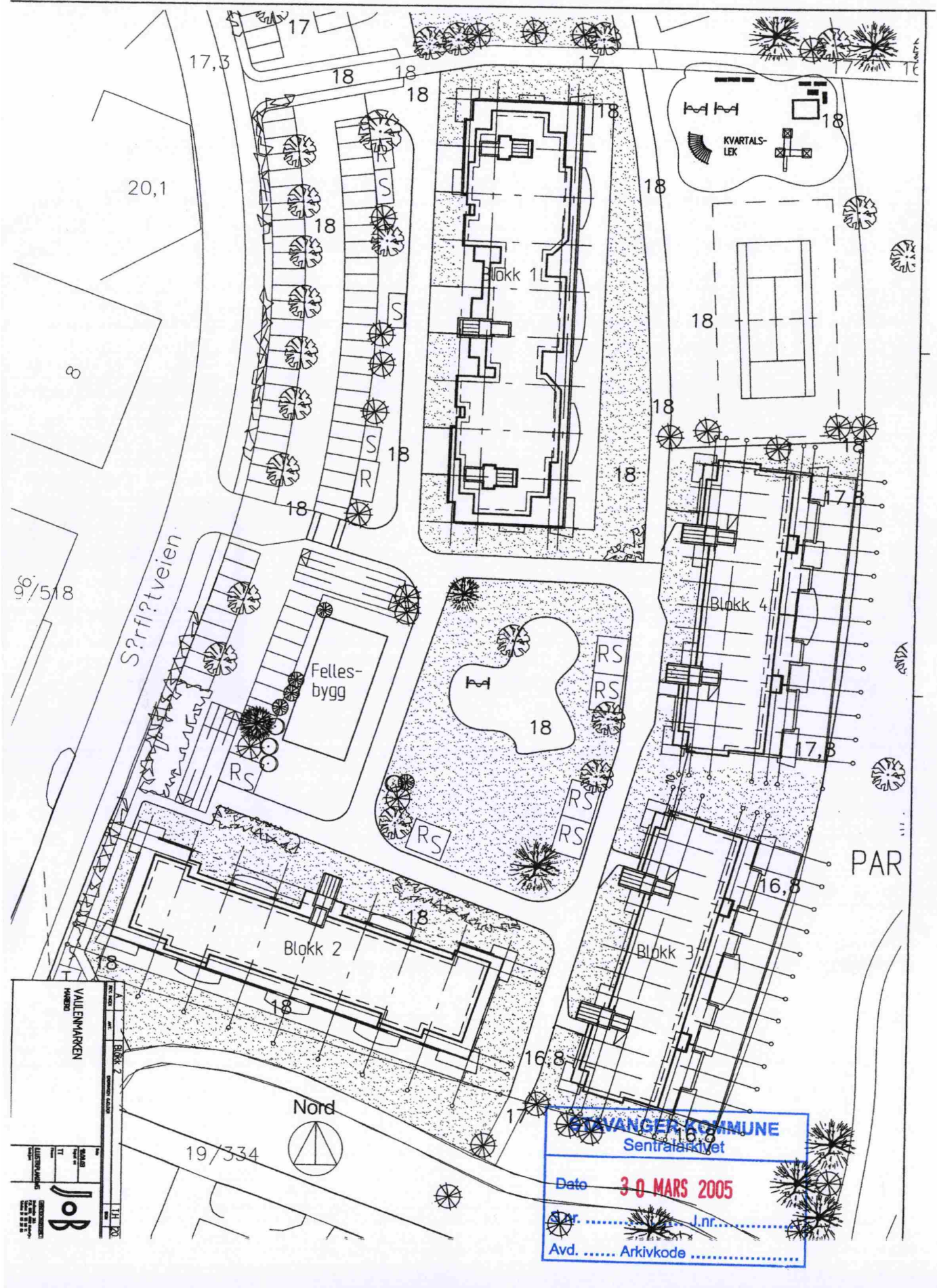
26



Blokk 4  
w/ety.

<b>STAVANGER KOMMUNE</b> Sentralarkivet	
Dato	<b>3 0 MARS 2005</b>
S.nr. ....	J.nr. ....
Avd. ....	Arkivkode .....

27



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 19/106/0/125

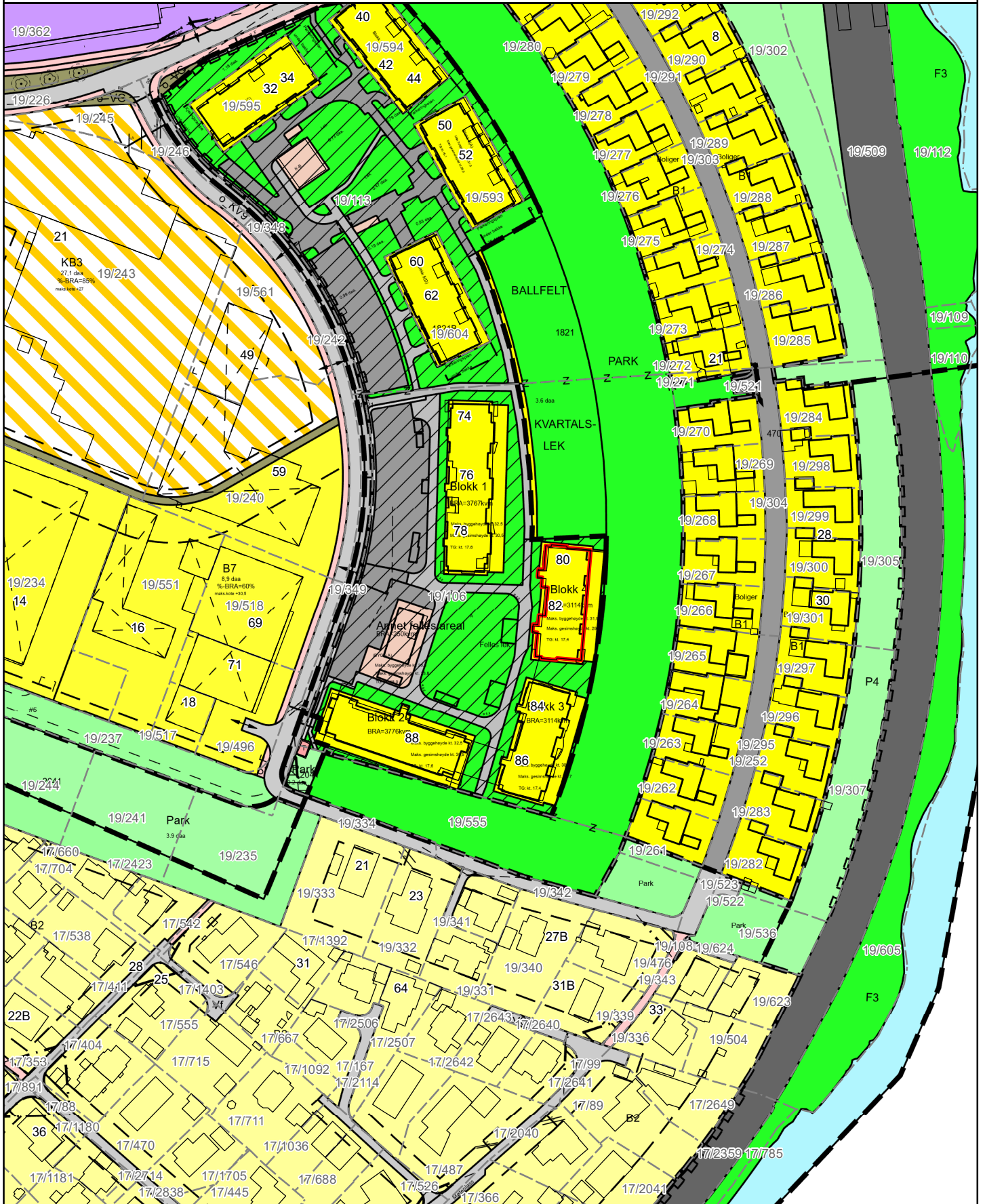
Dato: 2026-03-10

Målestokk: 1:2,000

Planident: 1821B,1821,2041

Ikrafttredelsesdato: 9.12.2002,9.9.2004,26.6.2003

Stavanger  
kommune





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Sørflåtveien 82

Nabolaget Vaulen - vurdert av 115 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚉 Mariero stasjon Linje L5	8 min 🚶 0.7 km
🚉 Mariero Linje 2, 3, N84	11 min 🚶 0.9 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶 4.5 km
✈ Stavanger Sola	19 min 🚶

## Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (...20 min 🚶 187 elever, 12 klasser	1.6 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	8 min 🚶 3.3 km

«Trygt, fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

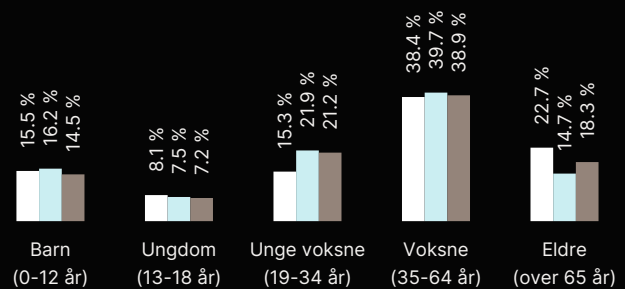


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vaulen	1 978	847
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tyrihans barnehage (1-6 år) 53 barn	13 min 🚶 1 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	18 min 🚶 1.6 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1...20 min 🚶 63 barn	1.6 km

## Dagligvare

Coop Obs Mariero Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026