

Åkragata 12

Nabolaget Midjord/Rosenli - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Nymansveien Linje X74	3 min 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	21 min 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	7 min 2.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	14 min 1.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	18 min 1.6 km

«Nær byen, Tou scene, fjorden og friområder»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

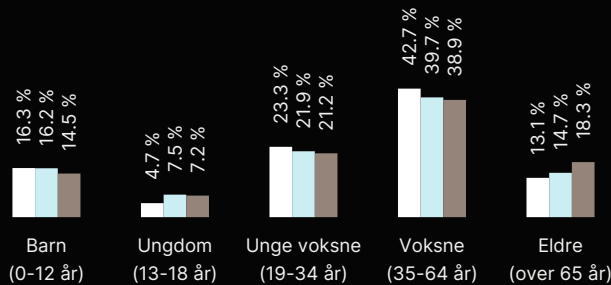


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midjord/Rosenli	1 629	895
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Emmaus barnehage (1-5 år) 201 barn	5 min 0.4 km
Varden barnehage (1-6 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Storhaug	5 min
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	7 min 0.6 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



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Egenerklæring

Åkragata 12, 4015 STAVANGER

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkragata 12	Åkragata 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år og 8 mnd

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5035340

Informasjon om selger

Selger

Isene, Ingrid Nesbø

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

Byttet dusj lister på glassdørene. Arbeidet er utført av Kalle og Kjetils Rør AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kalle og Kjetils Rør 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

Beskriv feilen og omfanget

Måtte bytte en list ved dør, ikke hatt problemer siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Maling av fasade vår 2024 i regi av sameie.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

RSM



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vask av fasade sommer 2026 i regi av sameie

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RSM

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Jeg oppdaget nylig at det dryppet noen dråper fra taket i kjellerboden. Jeg har allerede kontaktet styret, og de skal få en rørlegger til å undersøke hva som er årsaken. Dersom det er noe som må utbedres/byttes, har styret opplyst at dette dekkes av sameiets forsikring.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny lampe i gang, to nye lamper i stuen, ny lampe på hovedsoverom samt LED-list på kjøkkenet. Arbeidet er utført av Harestad Elektriske.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Harestad Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet oppvaskmaskin på kjøkkenet når jeg flyttet inn Januar 2024. Arbeidet er utført av rørlegger bedriften Kalle og Kjetils rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kalle og Kjetils rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er gjennomført ventilasjonsrens på ventilasjonssystemet i leiligheten. Dette arbeidet blir gjort hvert 5. år i regi av sameiet og er gratis for beboer.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker på firma, det var bestilt fra sameie

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Forrige eier av leiligheten opplyste at det hadde vært observert noen skjeggkre. Ikke sett noen så lenge jeg har bodd i leiligheten.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen få leiligheter / rekkehus i sameiet har observert noen skjeggkre for noen år siden, men ikke ett stort problem i sameiet. Heller ikke i min leilighet.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført noen radonmålinger vinter 2024. Alle leiligheter i første etasje, samt noen leiligheter i andre og tredje etasje. Alle verdier er fine. Radonova utførte målingene. I følge rapporten anbefaler de tiltak når årsmiddelveidien er over 100 Bq/m³, mens nivået bør være under 200 Bq/m³. Verdi i leilighet på soverom i gang var: 7 Bq/m³, verdi i stue var 9 Bq/m³ som kategoriseres som svært lave verdier.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er snakk om å øke felleskostnadene med noen hundre lapper mot slutten av året / nyåret, men dette er en generell økning, ikke fordi sameiet skal gjøre noen store oppgraderinger.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten vannskade på gulvet ved inngang til bod. Dette pga det har vært en utett potteplante som har stått der.



Det er snakk om å bytte ut hoveddører i leilighetene som ligger i første etasje, dette kommer ikke til å føre til økte kostnader og sameiet trenger ikke å ta opp lån for å gjennomføre disse endringene. Styre holder på å hente inn pristilbud på arbeidet.

Det drypper noen dråper fra taket i kjellerboden. Styret er kontaktet og de skal få en rørlegger til å undersøke hva som er årsaken. Dersom det er noe som må utbedres/byttes har styret opplyst at dette dekkes av sameiets forsikring.

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 75364338

Egenerklæringsskjema

Name

Ingrid Nesbø Isene

Date

2026-08-27

Identification



Ingrid Nesbø Isene



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Åkragata 12
4015 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 54/1107
Stavanger kommune

Rapportdato: 27.08.2026
Befaringsdato: 27.08.2026
Referansenummer: 15085267

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 54 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 54 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Kent Lilleland



99163852

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser 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 tilleggssbestemmelser 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. Teppet, 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 bygningssakkyndiges 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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	27.08.2026
Referansenummer	15085267
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0125
Hjemmelshaver/selger	Ingrid Nesbø Isene
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Ingrid Nesbø Isene
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	27.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Åkragata 12
Postnummer/sted	4015 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	54/1107
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 1762 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2015		

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, terrasse på terreng, lekeplass, blomsterkasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2015. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiator og vannbåren gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod og entré.
Underetasje: Bod.

Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

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

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette 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 bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	54			54	9
	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod og entré.				Terrasse.
U.etg		8		8	
		Bod.			
SUM	54	8		62	9
Total bruksareal: 62 m²					

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 27.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt snitt- og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest datert 04.12.2020.
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	Det er fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon



TG 1

Overflater gulv

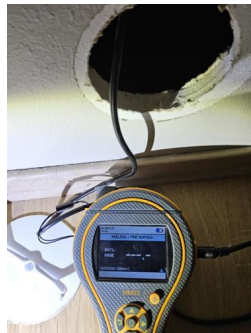
Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er utført fuktmåling (i eksisterende hull) med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktnivået i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til lavere enn 7,5 vektprosent (som er det laveste instrumentet registrer). Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate.



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 - Innredning

Tekniske anlegg

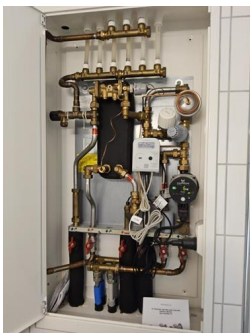
Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i garasjeanlegg i u. etg. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiator (vannbåren varme). Vannbåren gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.



TG 1

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.



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

Gulvets overflatemateriale bærer preg av stedvis misfarging i entré, som følge av fuktbelastning/vannsøl fra pottaplante. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.



Overflate gulv - Misfarging av
gulvoverflate i entré.

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 avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

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

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås og lydklasse db35.
Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 9m2.
Terrasse i trekonstruksjoner belagt med terrassebord.

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige.

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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Ikke relevant.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk 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:

Ja.

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.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk 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.

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:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 25.04.2024). Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

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

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 99163852

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØSTRE HAGEBY

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

Sist endret på årsmøtet 04.mai 2022.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
2-2 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken samt felles uteområde	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
3-1 Rett til bruk	5
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt	8
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
10 Ugildhet og mindretallsvern	10

10-1 Ugildhet	10
10-2 Mindretallsvern	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Midlertidige vedtektsbestemmelser	111

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Østre Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.12.2014

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr.1107 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddelsom er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Styrets skriftlige varsler fra styret eller forretningsfører kan sendes elektronisk. Herunder innkallinger til årsmøte, endringer i felleskostnader etc. seksjonseier er forpliktet til å holde styret oppdatert på nye adresse, postadresse som elektronisk post.

2-2 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken samt felles uteområde

Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde oppført / som skal oppføres i henhold til reguleringsplan nr. 2297, Rosenvang, på Storhaug i Stavanger kommune. Øvrige byggetrinn er planlagt å skulle bestå rekkehus i kjeder og boligblokker.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og eventuelle boder / tilleggsboder hovedsakelig til bruk for ulike byggetrinn innenfor utbyggingsområdet er lokalisert i en egen parkeringskjeller / anleggseiendom etablert under bakken, med gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune, heretter benevnt

“Garasjeanlegget”. Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene / rekkehusene i kjeder som skal være / er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt “felleseiendommen”, med gnr bnr Garasjeanlegget skal eies av de bruksberettigede i Sameiet Østre Hageby og de enkelte rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles.

Eierandelene vil for Garasjeanlegget være forholdsmessig med det antall parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk for beboere i Sameiet Østre Hageby / hvert rekkehus innenfor boligområdet.

Seksjonseiere i Sameiet Østre Hageby vil ha bruksrett til enkelte av parkeringsplassene i Garasjeanlegget, som nærmere beskrevet under vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles, og plankart som viser hvilke eierseksjoner som har fått utlagt eksklusiv bruksrett til hvilken plass. Disse bruksrettene skal tinglyses på Garasjeanlegget dersom registerfører samtykker i slik tinglysning.

Felleseiendommen skal eies av de bruksberettigede eierseksjonssameier / rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles.

Styret i Sameiet Østre Hageby skal representere beboerne ved møter og beslutninger i Sameiet Østre Hageby Felles (deltagelse i sameiermøte osv.). Sameiet Østre Hageby er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Østre Hageby Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter for Sameiet Østre Hageby felles, vedlagt disse vedtektene som vedlegg 1. Sameiet Østre Hageby Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes felles interesser.

Fysisk bruk av parkeringsplasser og hoder i Garasjeanlegget samt bruk av felleseiendommen

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sameiet Østre Hageby, som har ervervet bruksretten til plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og eventuelt en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkeltes parkeringsplass / bod som fremgår av kart vedlagt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets side.

De resterende plassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sameiet Østre Hageby. Sameiet Østre Hageby er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innenfor boligområdet Østre Hageby.

Styret i Sameiet Østre Hageby felles står for den nærmere organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Østre Hageby Felles. Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere / eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby, eller eventuelle næringslokaler som måtte bli oppført innenfor samme reguleringsplanområde, og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles.

Felleseiendommen skal være til felles bruk for beboere innenfor boligområdet Østre Hageby, med slike begrensninger som fremgår av vedtektene for Sameiet Østre Hageby felles.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 26 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 26 som egen anleggseiendom gnr 354 bnr 10

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Sameiet Østre Hageby vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Østre Hageby felles (Garasjekjelleren og Felleseiendommen). Kostnadsfordelingen mellom sameierne i Sameiet Østre Hageby Felles er nærmere angitt i dette sameiets vedtekter. Internt i sameiet skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader tilknyttet felleseiendommen med lik sats, mens kostnader tilknyttet Garasjekjelleren skal fordeles likt mellom de som har fått utlagt eksklusive bruksrettigheter i Garasjekjelleren.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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 besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

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

10 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.

11 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2022 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

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

Seksjonseiere som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjon pr post.

12 Midlertidige vedtektsbestemmelser

Inntil boligområdet Østre Hageby (alle byggetrinn) er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sameiet Østre Hageby felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Pilot 2297 AS, eller dennes rettsetterfølger, til Garasjeanlegget og felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Østre Hageby vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Østre Hageby felles, utbygger og utbyggers eventuelle rettsetterfølger. Sameiet Østre Hageby er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av Sameiet Østre Hageby sin ideelle andel Garasjeeiendommen og felleseiendommen kan utestå til hele boligområdet Østre Hageby er ferdigstilt. Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Pilot 2297 AS eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet når første bolig i siste byggetrinn på boligområdet Østre Hageby er overlevert.

VEDTEKTER

for Sameiet

ØSTRE HAGEBY FELLES (ET TINGSRETTLIG SAMEIE)

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET ØSTRE HAGEBY, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Østre Hageby er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av boligblokker og rekkehus i kjeder.

Når utbyggingen av Østre Hageby vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Østre Hageby, etablert på gnr 54 bnr 1107, omfattende 26 eierseksjoner / leiligheter
- 40 rekkehus i kjede, med egne eide tomter
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en anleggseiendom med gnr 354 bnr 10 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr 54 bnr 871 etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")
- En felles Energisentral plassert i teknisk rom i Garasjeanlegget, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg («Nærvarmeanlegget»)

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for nærmere beboerne innenfor boligfeltet er lokalisert i Garasjeanlegget. Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av eierne av eierseksjoner og rekkehus innfor utbyggingsområdet Østre Hageby. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles i samsvar med disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Sameiet Østre Hageby Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis eiere av eierseksjoner og eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i Sameiet.

2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 354 bnr 10 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Østre Hageby.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser og boder lagt ut til eksklusiv bruk for beboere i Østre Hageby:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de boligblokkene og rekkehusene / restarealet på gnr 54 bnr 1107 etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis eierseksjonssameiet og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

2.3 Nærvarmeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Nærvarmeanlegget. Nærvarmeanlegget består av en energisentral med utstyr plassert i teknisk rom, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg. Distribusjonsanlegget består av rørnett / kundesentraler fra grensesnitt, inklusive energi- og vannmålere.

Nærvarmeanlegget eies med ideelle andeler tilsvarende antall boenheter i Østre Hageby. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene

3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Den enkelte Sameier trer inn i Sameiet straks hans / hennes bolig er ferdigstilt og denne er overtatt av Sameieren. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Østre Hageby er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de to eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale. Hjemmelen skal enten overføres til Sameierne ihht eierandelene, eller til Sameiet (denne velforening) dersom Sameierne beslutter å registrere sameiet i Brønnøysund slik at man får eget organisasjonsnummer.

4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte Sameier til eksklusiv bruk. Den enkelte seksjonseier / det enkelte rekkehus har ervervet bruksretten til parkeringsplassen og boden sammen med sin seksjon / sitt rekkehus.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass og bod, se **vedlegg 1**. Bruksretten til disse plassene / bodene kan ikke slettes eller overdras uten samtykke fra den som er tildelt den eksklusive retten.

Garasjeanlegget er tilrettelagt slik at den enkelte Sameier kan koble til ladepunkt for elektrisk kjøretøy på sin tildelte parkeringsplass. Slik tilkobling bekostes av den enkelte Sameier. Styret fakturerer strømforbruk pr. kalenderår basert på målt forbruk og energipris fastsatt av styret. En av gjesteparkeringsplassene er tilrettelagt med ladepunkt for elektrisk kjøretøy (heretter kalt: felles ladepunkt). Felles ladepunkt kan benyttes av gjester i Østre Hageby som har behov for å lade elektrisk kjøretøy mens de er på besøk. Beboerne i Østre Hageby har kun anledning til unntaksvis å benytte felles ladepunkt dersom eget ladepunkt er defekt og lading av kjøretøy ikke kan vente til eget ladepunkt er utbedret. Beboerne i Østre Hageby som ikke har installert eget ladepunkt har ikke anledning til å benytte felles ladepunkt. Bruk av felles ladepunkt i samsvar med denne bestemmelsen er vederlagsfritt.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Østre Hageby, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere / eiere av rekkehus i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Østre Hageby / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av

rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby eller andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie. Imidlertid er det tillatt med midlertidig utleie (inntil 1 år om gangen) til bruker utenfor Østre Hageby, dersom det ikke er beboere innenfor Østre Hageby som ønsker å leie plassen.

Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers / eier av rekkehus' eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) / eier av rekkehus har gitt sitt skriftlige samtykke til dette eller dersom midlertidig omrokering er nødvendig for å imøtekomme behov for bruk av plass tilpasset funksjonshemmede. Dersom en av de som har eksklusiv parkeringsplass kan dokumentere behov for HC plass plikter de som har fått tildelt slik plass, og ikke selv har behov for HC plass, å bytte parkeringsplass med vedkommende så lenge behovet består. Dersom de som har fått tildelt HC plass ikke blir enige seg innbyrdes om hvem som skal bytte midlertidig, avgjøres dette av styret ved loddtrekning. Den som må bytte midlertidig kan deretter kreve at en av de øvrige overtar bytteplikten etter at det har gått ett år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Østre Hageby Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Parkeringsplasser som er merket med «Gjesteparkering» skal kun benyttes av gjester i Østre Hageby. Beboere i Østre Hageby har ikke anledning til å benytte parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering». Beboerne i Østre Hageby, kan unntaksvis og for en kort periode, avtale bruk av parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering» med styret. Bruk av parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering» i strid med denne bestemmelsen kan medføre gebyr på kr 750,- pr døgn.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Østre Hageby eller midlertidig til annen bruker (se punkt 4 ovenfor). Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer). Dersom en eller flere av boligkjedene ikke ønsker å utpeke kandidater, skal antall styremedlemmer reduseres tilsvarende. Styret velger selv hvem som skal være styreleder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -2- styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere (dvs alle som eier eierseksjon eller rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby) har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

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

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en – 1 - eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver eier av eierseksjon og hver eier av rekkehus har 1 stemme. Dersom to eller flere eier en eierseksjon eller et rekkehus sammen, kan det likevel bare avgis en stemme per eierseksjon / rekkehus. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen ved like

- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. I tillegg er styret ansvarlig for nødvendig vedlikehold av heis i eierseksjonssameiets bygg, som gir adgang til Garasjeanlegget, samt fellespassasjen under bebygget 3. etasje på sameiets grunn. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold som angitt i dette punkt 13 fordeles som fellesutgifter i henhold til punkt 14 nedenfor.

Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

14. INNKREVIING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Sameiet Østre Hageby Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor. Det samme gjelder investeringer og større utbedringer av Nærvarmeanlegget. Utgifter til produksjon av energi og løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter til Nærvarmeanlegget fordeles etter energiforbruk i boenhetene ved at Styret ved årlig avregning fastsetter en energipris som dekker siste års utgifter til dette. I energiprisen skal inngå en rimelig avsetning til sikkerhet for utgifter til nødvendige utskiftninger av hele eller deler av Nærvarmeanlegget.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

18. OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVITUTTER

De rettigheter og plikter som påhviler eierseksjonssameiet i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger (Pilot 2297 AS) frem til eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Når det gjelder rekkehusene i kjeder tilligger disses rettigheter og plikter utbygger frem til det enkelte rekkehus overtas av kjøper.

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har overtatt sitt rekkehus / hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / om-rokkere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet / de aktuelle rekkehus (dette gjøres i forståelse mellom utbygger og den enkelte som har kjøpt parkeringsplassen).

Hver enkelt Seksjonseier / eier av hvert enkelt rekkehus overtar retten til bruk av Garasjeanlegget og Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon / sitt rekkehus. Seksjonseieren / eieren av rekkehuset er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og aksepterer de begrensninger i bruken / den ulempe som dette måtte medføre inntil utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.

For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildele og eventuelt tinglyse enkelte rettigheter på Felleseiendommen og / eller Garasjeanlegget før den endelige overskjøting, for å oppfylle krav fra kommunen eller som følge av den nærmere organiseringen av boligområdet og den felles infrastruktur (f eks felles varmeanlegg).

Denne vedtektsbestemmelse (punkt 18) kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting / det siste rekkehus er overtatt.

Endret på sameiermøte 04.april 2016: Avsnitt 3 i punkt 4 – Ladeplass for elektriske kjøretøy
Endret på sameiermøte 04. mai 2022: Justering av vedtektene for å gjenspeile de reelle juridiske forhold fastslått i dom fra Gulating Lagmannsrett.
Sist endret på sameiermøte 19.april 2023: Nytt avsnitt nr 3 i punkt 4 – Ladeplass for elektrisk kjøretøy + nytt siste avsnitt i punkt 4 – Gjesteparkering.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601671885
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965226 Navn STAVANGER KOMMUNE Adresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 964965226 Navn STAVANGER KOMMUNE Bruksenhet Adresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

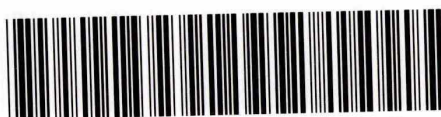
Knr	Gnr	Bnr
1103	54	1107

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt
1103	54	1107	0	1	70 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	2	53 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	3	54 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	4	54 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	5	73 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	6	115 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	7	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	8	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	9	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	10	74 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	11	46 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	12	79 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	13	81 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	14	55 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	15	56 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	16	56 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	17	53 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	18	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	19	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei

11.12.2014 10.16

Side 1 av 2


 Doknr: 1102839 Tinglyst: 15.12.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

11.12.2014 May-Tove Rossid

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1107	0	20	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	21	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	22	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	23	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	24	90 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	25	70 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1107	0	26	70 / 1959	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Ref K7004

 Stavanger kommune
org.nr. 964 965 226

 Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440
4002 Stavanger

 Fødselsnr./Org.nr:
996 918 122

Ref.nr

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

14/20446

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	54	1107		

 MOTTATT
- 4 DES 2014

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
964 965 226	Stavanger kommune	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	70		13	B	81		25	B	70		37				49			
2	B	53		14	B	55		26	B	70		38				50			
3	B	54		15	B	56		27				39				51			
4	B	54		16	B	56		28				40				52			
5	B	73		17	B	53		29				41				53			
6	B	115		18	B	90		30				42				54			
7	B	90		19	B	90		31				43				55			
8	B	90		20	B	90		32				44				56			
9	B	90		21	B	90		33				45				57			
10	B	74		22	B	90		34				46				58			
11	B	46		23	B	90		35				47				59			
12	B	79		24	B	90		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1959 = nevner: 1959

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Partenes underskrift



STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekrefte

11.12.2014 May-Love Røssund

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

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 bruksenheter, 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 og dato

Stavanger 4.12.2014

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

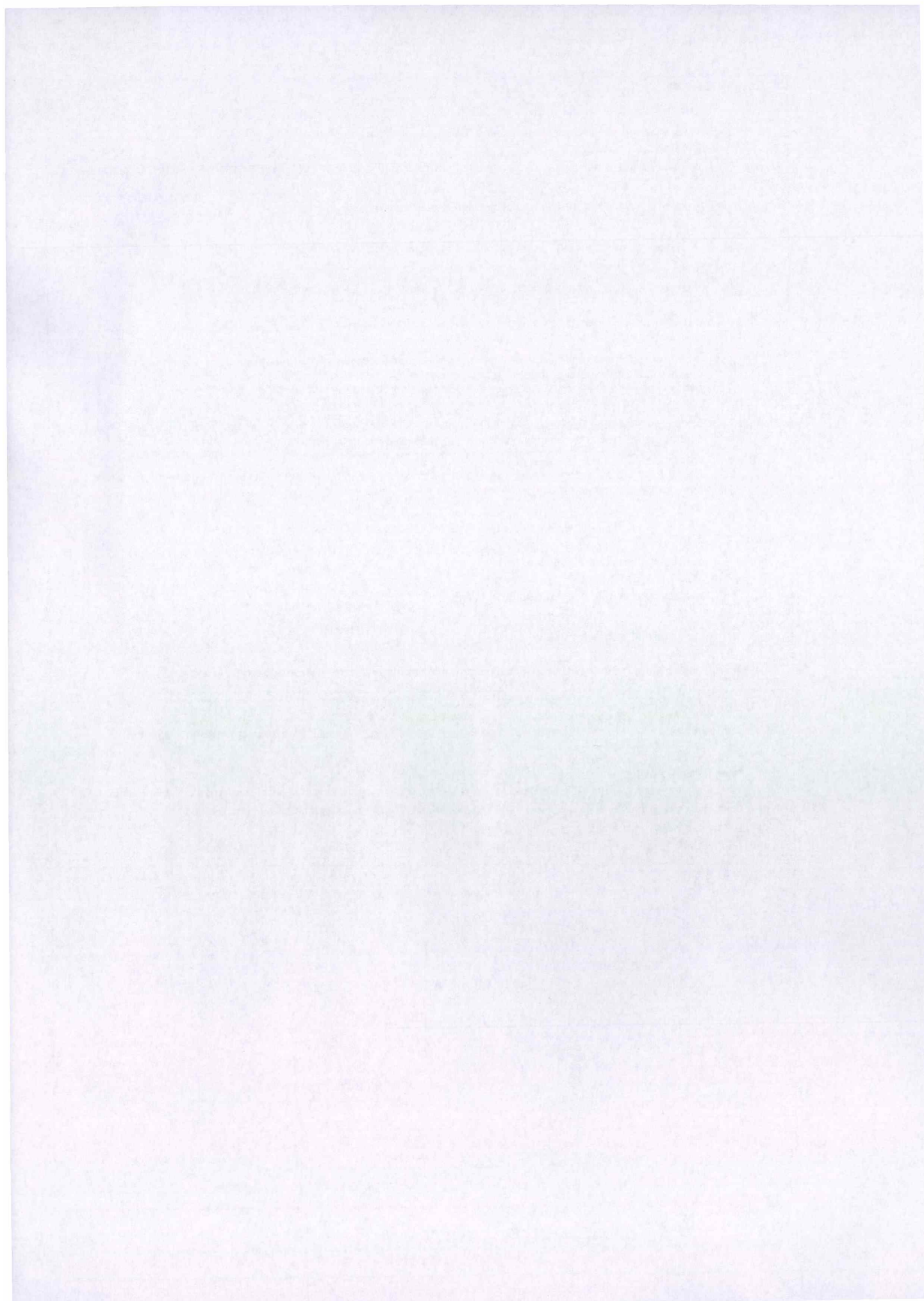
Stavanger kommune,
org. nr. 964 965 226

✓ fullmektig
Torbjørn Grøtte,
p. nr. 160769 [redacted]

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Torbjørn Grøtte
Advokat

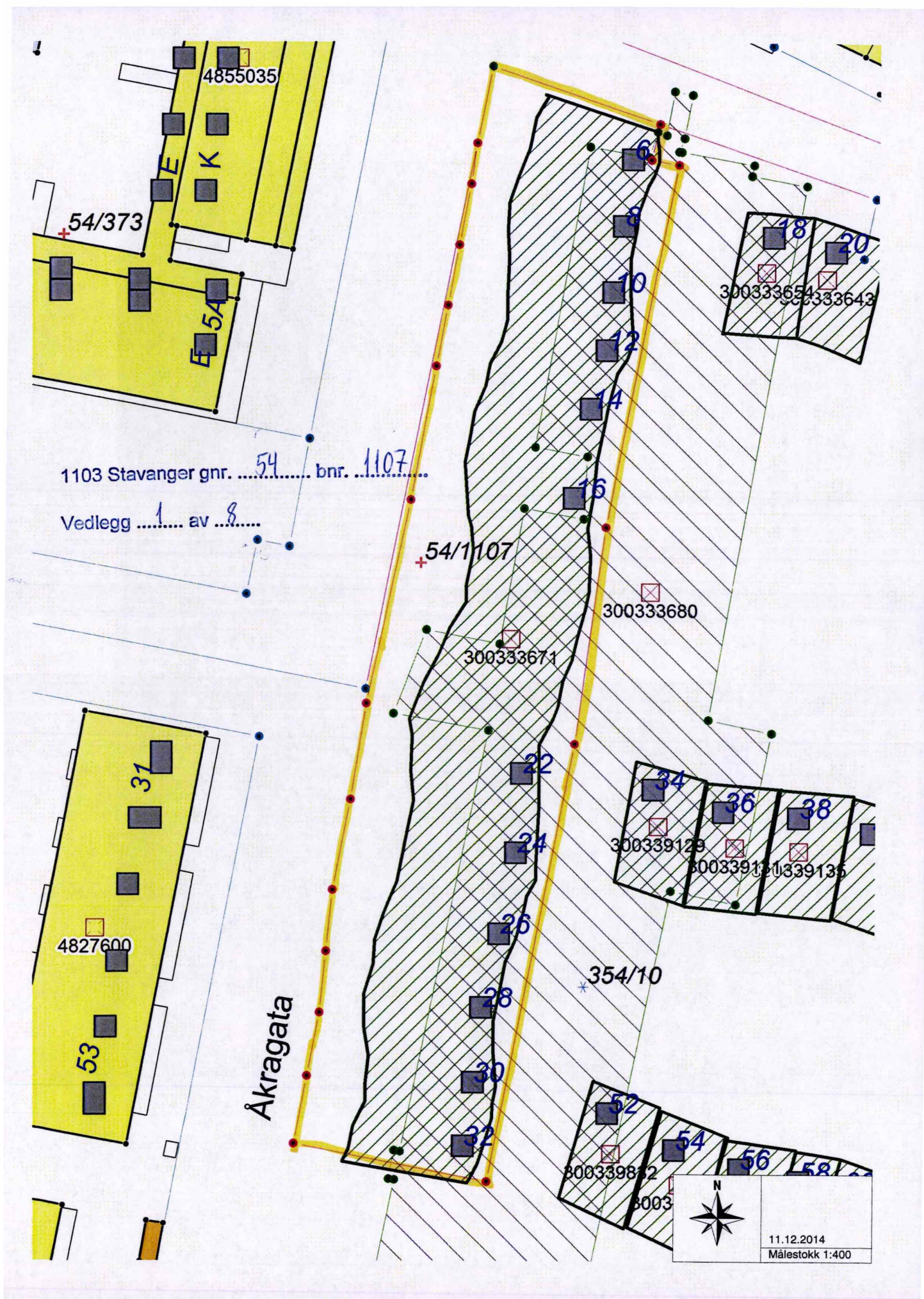


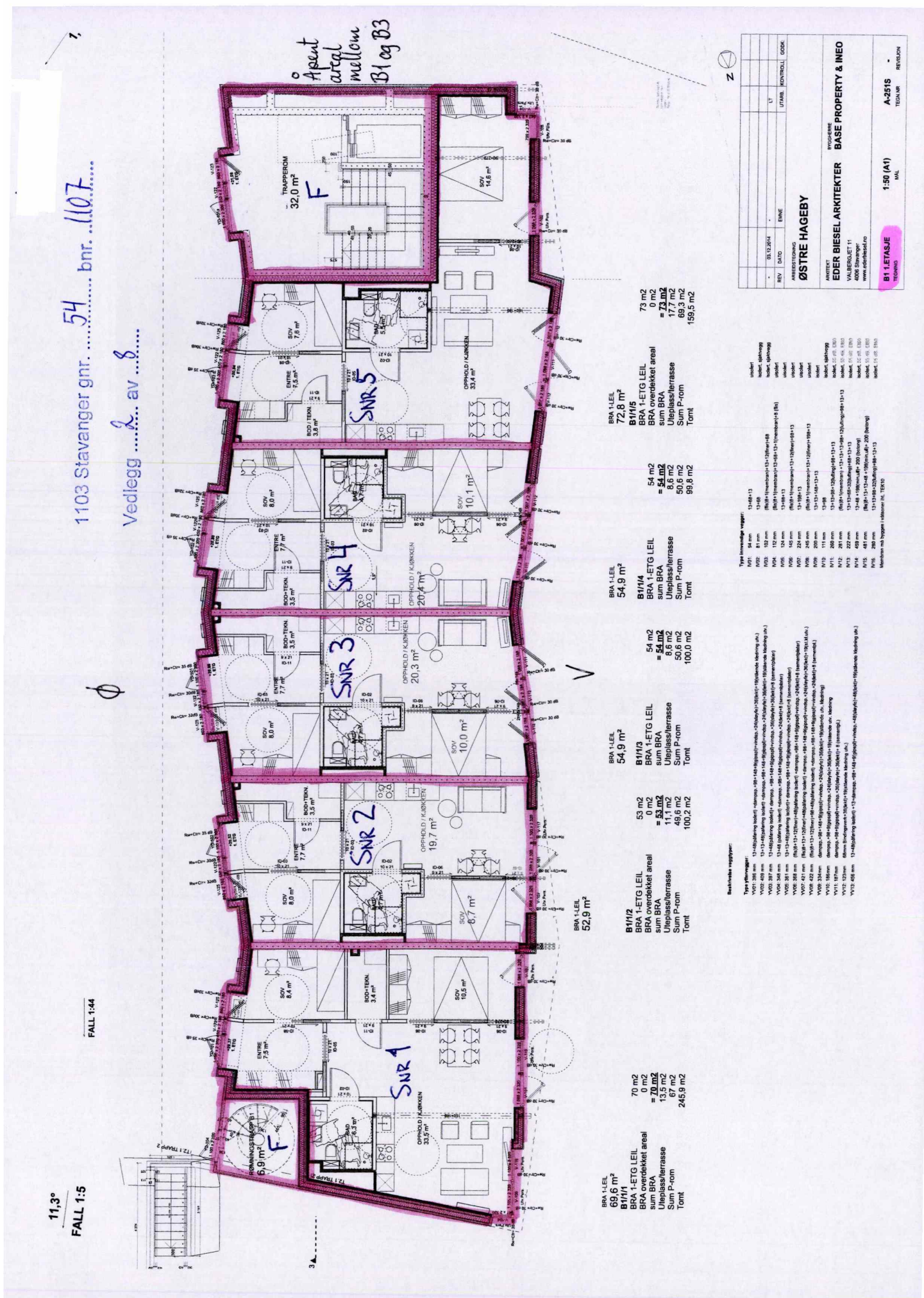
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
54	1107
Fnr.	Snr.
	1-26
Stavanger kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
11.12.2014	STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN May-Tove Røsseid

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel 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 rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 tinglysingsgjenpart.

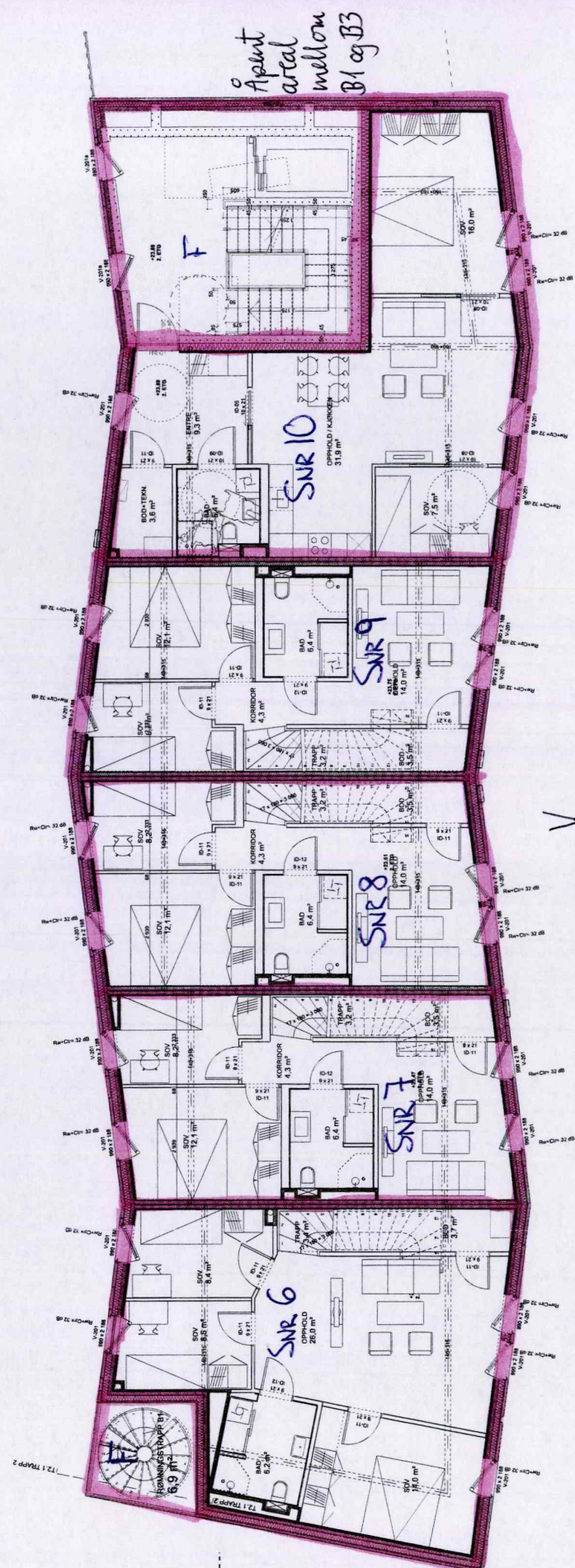
Dato	Partenes underskrift





1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107

Vedlegg 3 av 8

 ϕ 

B1/2/5
BRA 2-ETG LEIL
BRA overdekket areal
sum BRA
Sum P-rom

74 m2
0 m2
<u>= 74 m2</u>
70.2 m2

73,2 m²

51,7 m²

BRA 2-ETG LE
51,7 m²

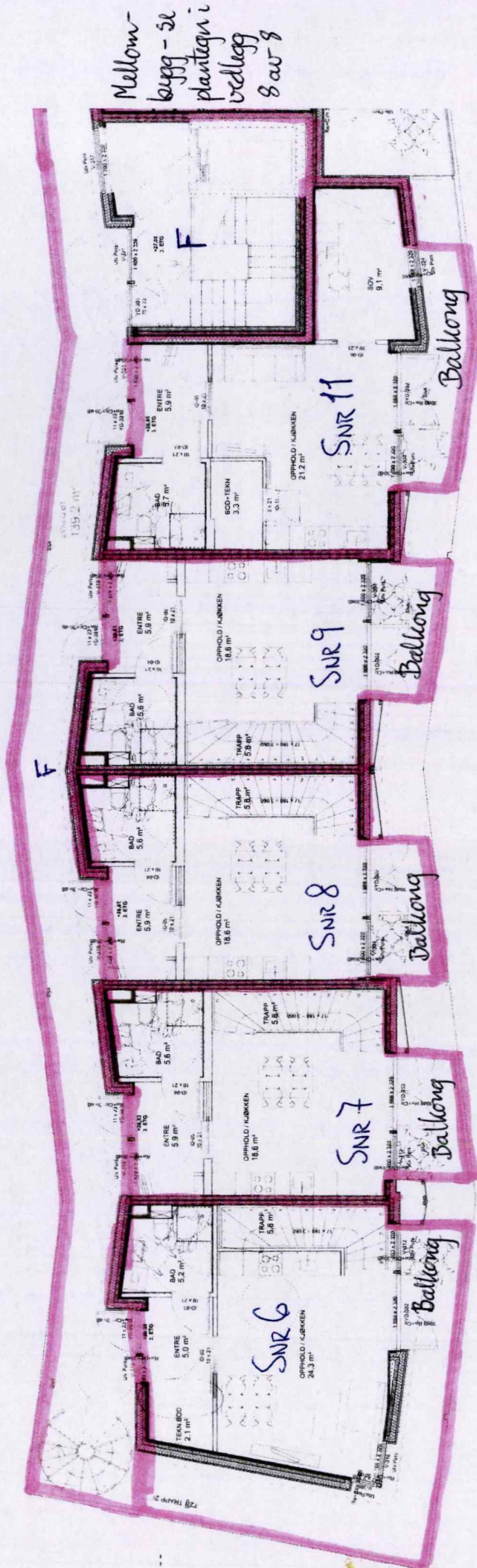
BRA 2-ETG LEIL
51,7 m²

72,2 m²[illegible][illegible][illegible]

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107.....

Vedlegg 4 av 8.....

Ø



B1/3/1	BRA 3-ETG LEIL	42,3 m²
BRA 3-ETG	42,5 m ²	
BRA 2-ETG LEIL	71,2 m ²	
BRA overdekket areal	0 m ²	
sum BRA	= 114,5 m²	
Uteplass/terrasse	20 m ²	
Sum P-rom	108 m ²	

B1/3/2	BRA 3-ETG LEIL	35,8 m²
BRA 3-ETG	36 m ²	
BRA 2-ETG LEIL	52 m ²	
BRA overdekket areal	0 m ²	
sum BRA	= 88 m²	
Uteplass/terrasse	6,7 m ²	
Sum P-rom	86,5 m ²	

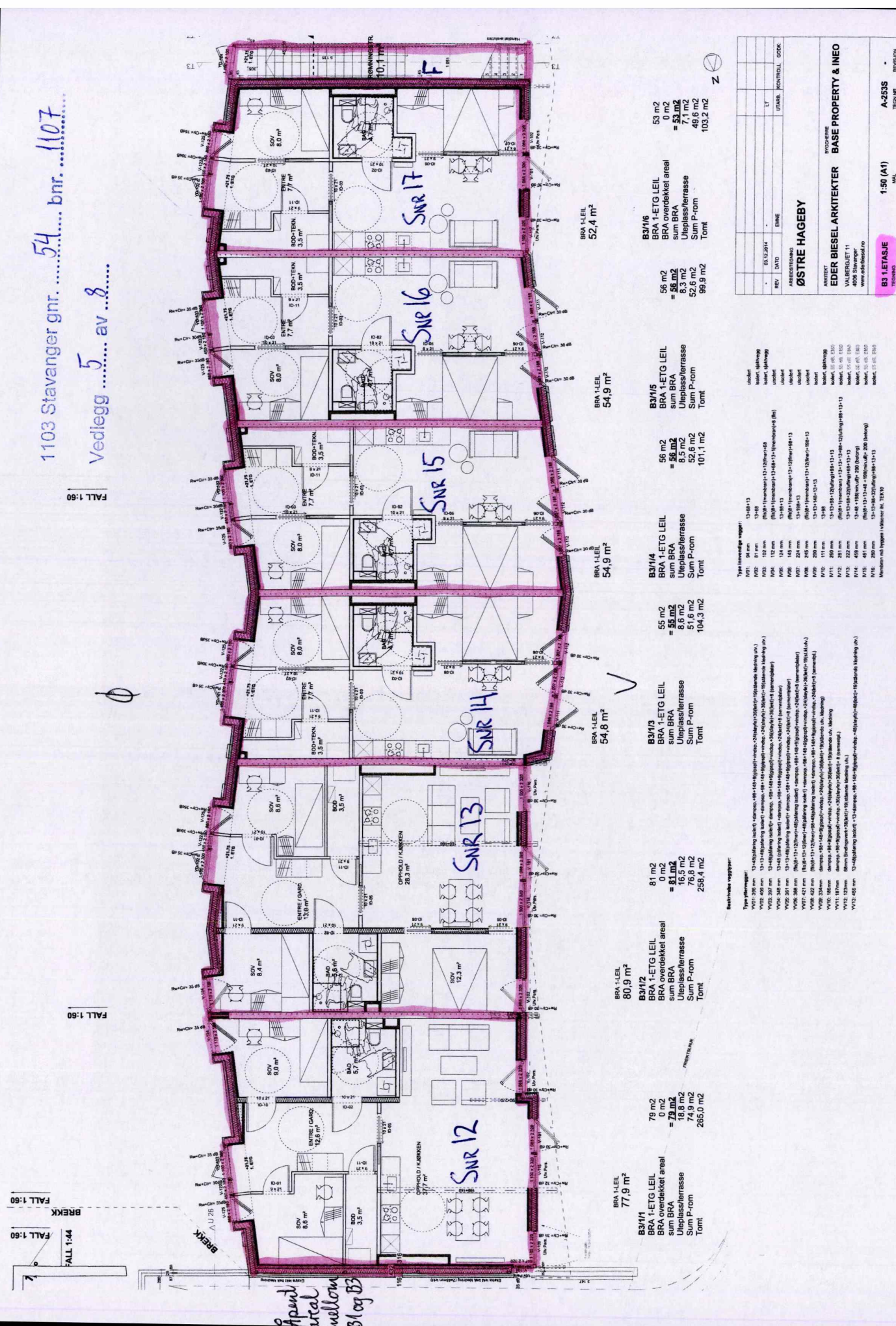
B1/3/3	BRA 3-ETG LEIL	35,8 m²
BRA 3-ETG	36 m ²	
BRA 2-ETG LEIL	52 m ²	
BRA overdekket areal	0 m ²	
sum BRA	= 88 m²	
Uteplass/terrasse	6,7 m ²	
Sum P-rom	86,5 m ²	

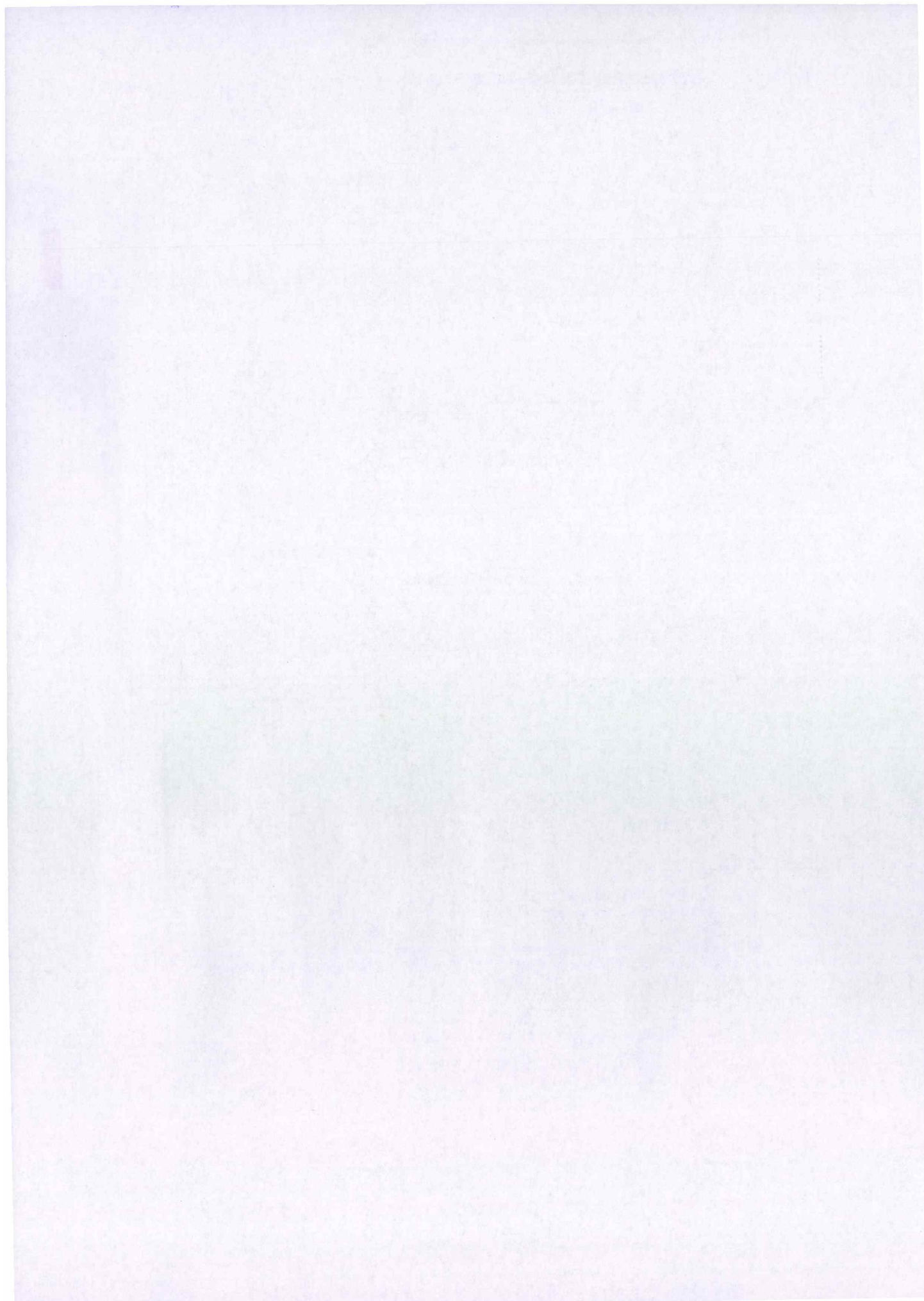
B1/3/4	BRA 3-ETG LEIL	35,8 m²
BRA 3-ETG	36 m ²	
BRA 2-ETG LEIL	52 m ²	
BRA overdekket areal	0 m ²	
sum BRA	= 88 m²	
Uteplass/terrasse	6,7 m ²	
Sum P-rom	86,5 m ²	

B1/3/5	BRA 3-ETG LEIL	45,3 m²
BRA 3-ETG	45,8 m ²	
BRA overdekket areal	0 m ²	
sum BRA	= 45,8 m²	
Uteplass/terrasse	9,7 m ²	
Sum P-rom	42,8 m ²	

Balkong

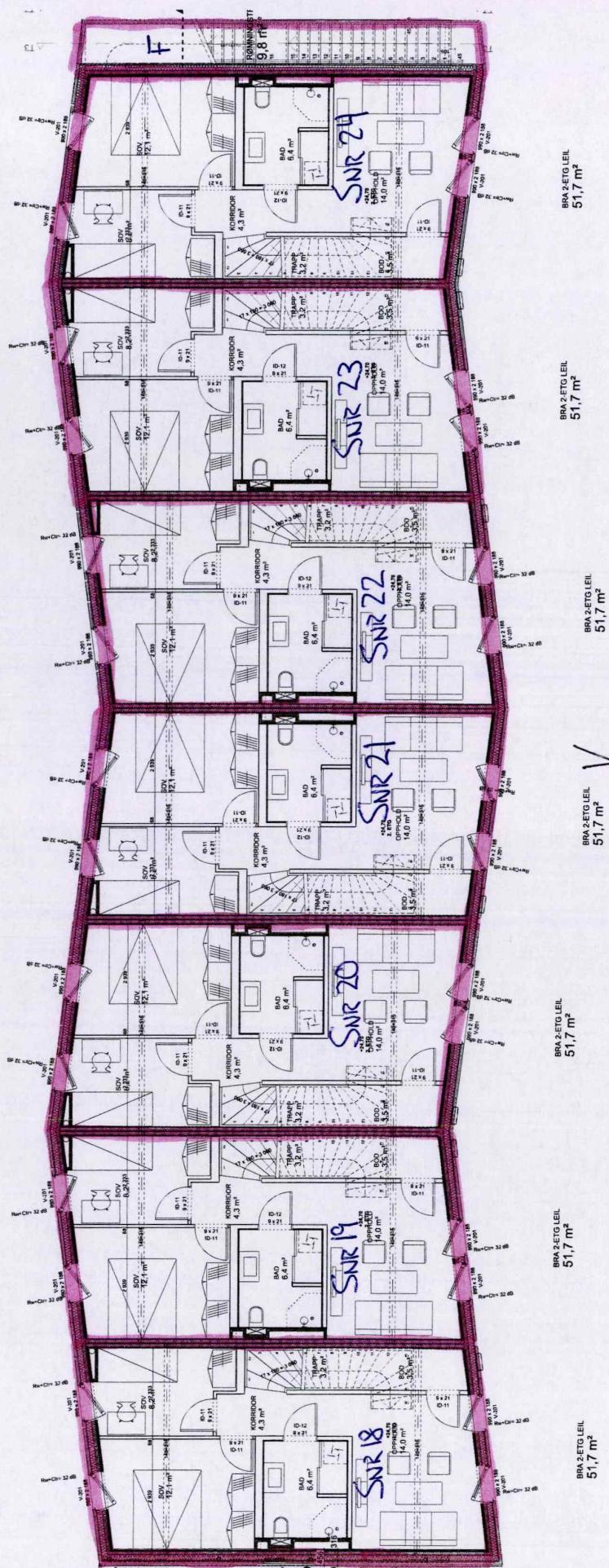
Type	areal
V001 288 m ²	13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-





1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107

Vedlegg 6 av 8

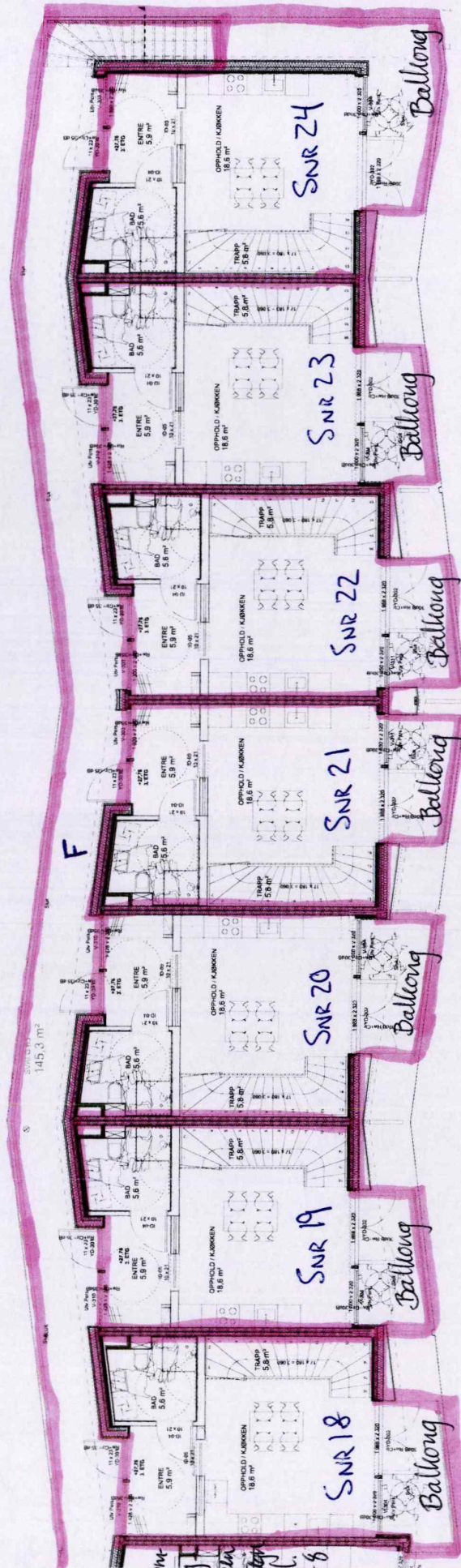


Agent
areal
mellom
31 og B3

[illegible][illegible][illegible]

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107

Vedlegg 7 av 8



Unit	BRA 3-ETG LEIL	BRA 3-ETG	BRA 2-ETG LEIL	BRA 2-ETG	BRA overdekket areal	sum BRA	Uteplass/terrasse	Sum P-rom
B3/3/1	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²
B3/3/2	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²
B3/3/3	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²
B3/3/4	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²
B3/3/5	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²
B3/3/6	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²
B3/3/7	35,8 m²	36 m²	52 m²	0 m²	0 m²	90 m²	6,7 m²	86,5 m²

REV	DATO	NAME	UTÅR	KONTROLL	GDOK
01	12.2014				

ANSETT	EDER BIESEL ARKITEKTER
PROSJEKT	BASE PROPERTY & INEO
MAKROLOG	ET 11
ADRESSE	4008 Stavanger
WWW	www.ederbieisel.no

83.3.ETASJE	1:50 (A1)	MAL	A-2735	TEMA-APP	REVUSJN
-------------	-----------	-----	--------	----------	---------

Type	Uteareal	Sum
B3/3/1	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/2	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/3	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/4	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/5	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/6	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/7	13,48 m²	13,48 m²

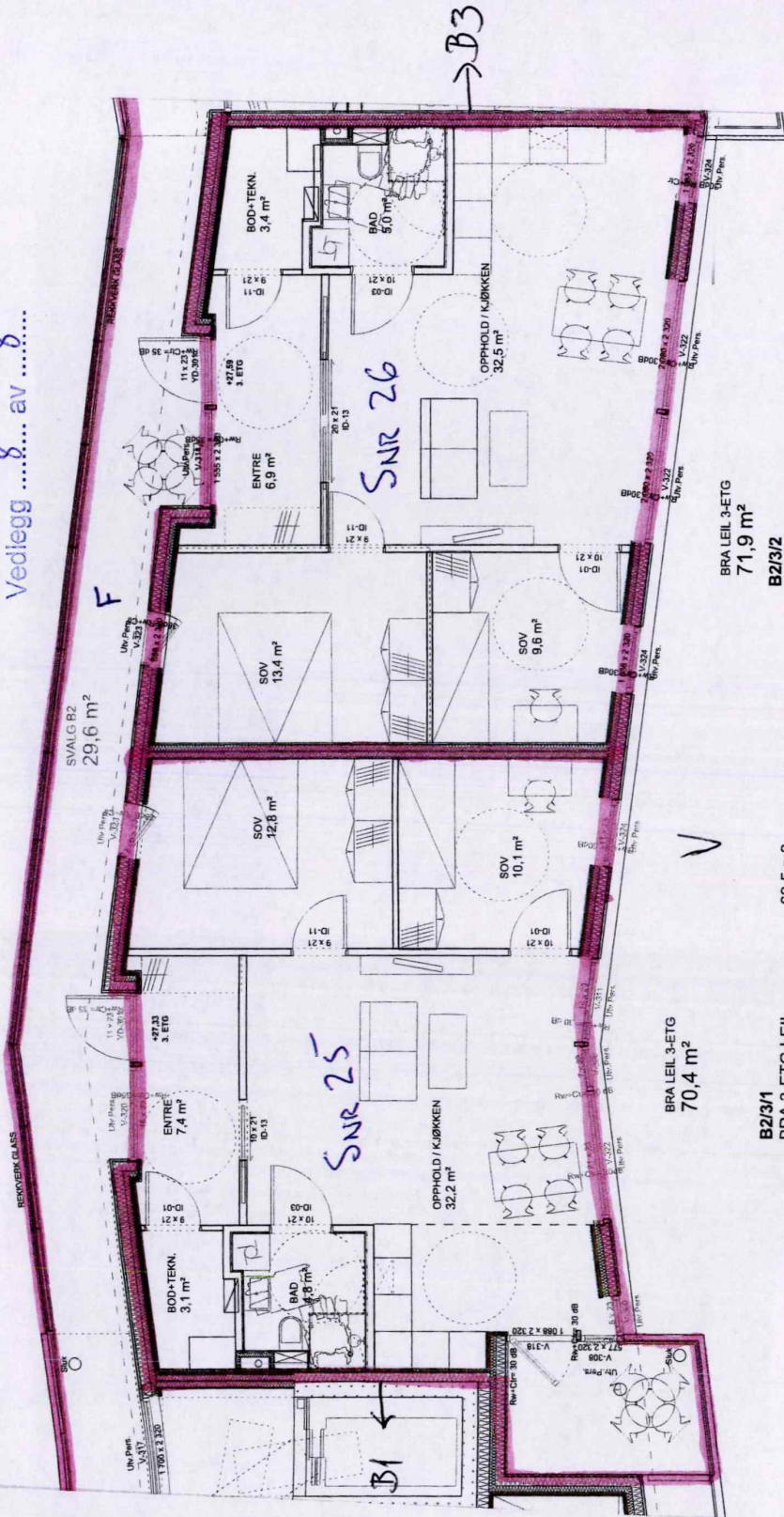
Type	Uteareal	Sum
B3/3/1	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/2	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/3	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/4	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/5	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/6	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/7	13,48 m²	13,48 m²

Type	Uteareal	Sum
B3/3/1	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/2	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/3	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/4	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/5	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/6	13,48 m²	13,48 m²
B3/3/7	13,48 m²	13,48 m²

Mellombbygg -3. etasje

1103 Stavanger gnr. 54 bnr. 1107

Vedlegg 8 av 8



BRA LEIL 3-ETG
71,9 m²

B2/3/2
BRA 3-ETG LEIL 70,1 m²
BRA overdekket areal 0 m²
sum BRA = 70,1 m²
Sum P-rom 67,2 m²

B2/3/1
BRA 3-ETG LEIL 69,5 m²
BRA overdekket areal 0 m²
sum BRA = 69,5 m²
Uteplass/terrasse 5,8 m²
Sum P-rom 66,5 m²

Beskrivelse vegger:

Type yttervegger:

VY01: 306 mm 13+48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY02: 409 mm 13+13+48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY03: 387 mm 13+48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY04: 348 mm 13+48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY05: 361 mm 13+13+48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY06: 308 mm (flis) + 13+12 (flis) + 48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY07: 421 mm (flis) + 13+12 (flis) + 48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY08: 422 mm (flis) + 13+12 (flis) + 48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY09: 334 mm dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående uk. ledning)
VY10: 187 mm dampsp. + 98+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående uk. ledning)
VY11: 187 mm dampsp. + 98+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående uk. ledning)
VY12: 123 mm 80 mm Brønnveggen + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)
VY13: 456 mm 13+48 (pallering isolert) + 13+48 (pallering isolert) + dampsp. + 98+148+9 (gipspl.) + vindsp. + 24 (sløyfe) + 36 (ekt) + 19 (slående ledning uk.)

Type innvendige vegger:

IV01: 94 mm 13+48+13 isolert
IV02: 81 mm 13+48 isolert, sjakkvegg
IV03: 102 mm (flis) + 1 (membran) + 13+48+13+12 (flis) + 48 isolert, sjakkvegg
IV04: 112 mm (flis) + 1 (membran) + 13+48+13+12 (flis) + 48 isolert
IV05: 124 mm 13+48+13 isolert
IV06: 145 mm (flis) + 1 (membran) + 13+12 (flis) + 48+13 isolert
IV07: 224 mm (flis) + 1 (membran) + 13+12 (flis) + 48+13 isolert
IV08: 245 mm (flis) + 1 (membran) + 13+12 (flis) + 48+13 isolert
IV09: 200 mm 13+13+148+13+13 isolert
IV10: 111 mm 13+48 isolert, sjakkvegg
IV11: 260 mm 13+13+48+12 (flis) + 98+13+13 isolert, sjakkvegg
IV12: 281 mm (flis) + 1 (membran) + 13+13+13+12 (flis) + 98+13+13 isolert, sjakkvegg
IV13: 222 mm 13+13+48+12 (flis) + 98+13+13 isolert, sjakkvegg
IV14: 459 mm 13+48+198 (min. uk.) + 200 (betong) isolert, sjakkvegg
IV15: 481 mm (flis) + 13+13+48+198 (min. uk.) + 200 (betong) isolert, sjakkvegg

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Organisasjonsnummer: 915236448

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 27. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marius Lundegaard som møteleder

Forslag til vedtak:

Marius Lundegaard er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Gro Tungland og Victoria Gabarro

Forslag til vedtak:

Gro Tungland og Victoria Gabarro er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000kr

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000kr

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Røykeforbud Svalgang

Fremmet av: Steffen Thorkildsen

Forbud mot røyking på svalgang. Det bor folk med astma i bygget som nesten daglig må gå forbi folk som røyker og igjennom sigarettøyk å komme til sin leilighet. Sigarettøyk tar seg også inn på soverom

Forslag til vedtak:

Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret mener det er fornuftig at Steffen Thorkildsen overtar som styreleder

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Steffen Thorkildsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Steffen Thorkildsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Nesbø Isene (10 stemmer)

Christoffer Sørhøy (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Nesbø Isene

Christoffer Sørhøy

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Organisasjonsnummer: 915509185

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 27. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Christoffer Almås Sørhøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Silje Elise Wiig Merrigan og Victoria Gabarro er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet

Det er ønskelig å endre vedtektene slik at det er kun 1 styremedlem fra blokksameiet som stiller i felles-sameiet i tillegg.

Dette vil redusere antall styremedlemmer i felles-sameiet.

Paragraf som foreslås endret, side 5, §7:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Endres til:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor **opptil** to av medlemmene skal velges blant foreslåtte kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Styrets innstilling

Styret ønsker å forenkle antall styremedlemmer, og ønsker å endre vedtektene.

Forslag til vedtak:

Endre tekst i vedtektene



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av styremedlem

Niall Merrigan og Eirik Vestersjø er valgt som styremedlem for 2 år og er ikke på valg

Blokken stiller med en kandidat etter sitt årsmøte.

Innstilling

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer fra 8 til 5 medlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Gabrielsen (20 stemmer)

Sigbjørn Throndsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Gabrielsen

Sigbjørn Throndsen

Sameiet Østre Hageby



Ordensregler

1 – Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

2 – Bomiljø

Alle sameierne har medansvar for orden på uteområdet og i blokkas fellesarealer.

2.1 Det må ikke ristes klær eller tepper etc. utenfor rekkverket på terrasser/balkonger. Det må heller ikke kastes ting (snø, sneiper etc.) utenfor rekkverket. Det er en nabo under som eventuelt vil få dette i hagen / på terrassen sin.

2.2 Trapperommene rengjøres hver 14.dag av innleid rengjøringsfirma.

2.3 Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke henses i trappeoppgangen. Unntatt er barnevogner og rullatorer som er i regelmessig bruk. Det må imidlertid ikke være til hinder for fri passasje.

2.4 Søppel som skal kastes i nedgravd søppelkontainer må ikke settes utenfor ytterdør i påvente av dette. Dette kan tiltrekke seg skadedyr, samt oppfattes som rotete og sjenerende for naboer og forbipasserende.

2.5 Vaskemaskin/oppvaskmaskin bør ikke settes på dersom du ikke er hjemme. Dersom det oppstår lekkasje, kan det føre til skader ikke dekket av forsikringen og utbedringer må dekkes av den enkelte seksjon. Med tanke på lyd mellom seksjonene er det viktig at maskinene er satt i vater.

3 – Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

3.1 Alle rom holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse.

3.2 Utvendig solskjerming er hver enkelt boenhet ansvarlig for å ikke ha nede ved for sterkt vind.

4 – Nøkler

4.1 Nøkler bør ikke merkes med adresse. Hvis man mister nøkkel skal styret informeres.

5 – Brannvern

Sameiet har egen brannvernperm. Permens innhold skal til enhver tid være kjent av det sittende styre og brannvesenet. Den oppbevares hos styreleder. Brann-tavlen er plassert i trappegangen Åkragata 16.

5.1 Det er viktig at alle går ut hvis brannalarmen går, møteplass er ved basketballkurven på friområdet.

5.2 Hvis en boenhet har utløst en brannalarm ved uhell, ikke avstiller alarmen og melder ifra til brannvesenet vil boenheten bli belastet for uttrykningsgebyret.

5.3 Det er ikke lov å tenne åpen ild i form av bål eller kullgrill på verandaene eller balkongene i blokka. Dette av brannvern hensyn.

6 – Ro og orden

Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne vise særlig hensyns, slik at naboene ikke sjeneres.

7 – Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

7.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

7.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer frem til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer frem til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelsene og muligheter.

Sist oppdatert på årsmøtet 04.mai 2022.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Behandlet i sameiermøte 4. april 2016

1. Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Det vises til de formelle vedtektene for «Sameiet Østre Hageby Felles» og for «Eierseksjonssameiet Østre Hageby» for mer utfyllende informasjon om organisering, og andre formelle forhold gjeldende for boligområdet Østre Hageby

2.0 Trafikk og parkering

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres, og overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.

2.1 Bilfritt område

Østre Hageby er et bilfritt område, og kjøring inne på området er ikke tillatt. Ved behov er det selvsagt mulighet for privat kjøring i forbindelse med varetransport / flytting, men med dette menes da større ting. Handleposene og lignende fra butikken anses IKKE som varetransport., unntatt ved nødvendig nyttetransport (f.eks ved flytting). Dette er også gitt i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

Se illustrasjon nederst i dokumentet.

2.2 Bruk av gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen i garasjeanlegget skal fortrinnsvis benyttes av besøkende, og ikke av beboerne selv.

2.3 Ladestasjoner

Garasjeanlegget er utstyrt med ladestasjoner for el-bil. Ladestasjonene skal ikke benyttes til ordinær parkering. Det vil si at når lading er ferdig, så skal bilen flyttes til ordinær parkeringsplass slik at ladestasjonen frigis. Det vises for øvrig til vedtektene der disposisjon av lade plass for elbil/ladbar hybridbil er omtalt.

3. Bomiljø

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og fellesarealer.

3.1 Søppel skal kastes i nedgravd søppelcontainer. Når disse er fulle må ikke søppel settes løst ved siden av containerne. Det bør også unngås å sette søppel utenfor inngangsdører / terrassedører da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr, samt oppfattes som rotete og sjenerende for naboer og forbipasserende.

4. Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

5. Endringer og utbedringer på eiendommene i Østre Hageby

Bebyggelsen og området som omfattes av sameiet Østre Hageby har en helhet «estetisk» utforming som det er ønskelig å bevare så godt som mulig. Dette er beskrevet i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

5.1 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer (boliger, sykkelboder og hageboder) må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt av sameiets styre.

5.2 Bygningsmessige utbedringer og endringer (f.eks av terrasser, balkonger m.m) må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

5.3 Beplantning, steinsetting, oppsetting av leegger og montering av utelys m.m bør gjøres slik at det i størst mulig grad ivaretar helheten i utformingen av Østre Hageby. Større tiltak og endringer må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

6. Nøkler

Nøkler bør ikke merkes med adresse. Hvis man mister nøkkel skal styret informeres.

7. Dyrehold

Dyrehold er som hovedregel tillatt, men det må ikke være slik at det kommer til sjenanse for andre beboere. Det forutsettes at lover og vedtekter gjeldende dyrehold overholdes. Herunder at alminnelige regler for båndtvang etc. overholdes.

8. Ro og orden

Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at naboene ikke sjeneres.

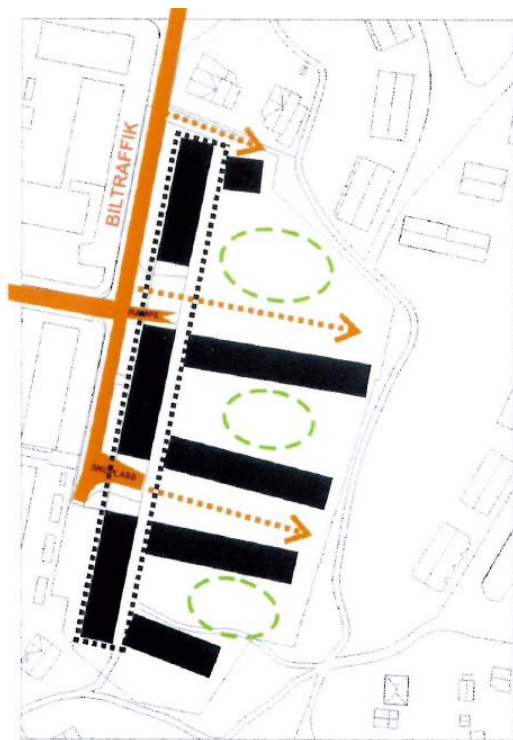
9. Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

9.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma, håndverkere eller andre som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

9.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.



BILFRITT KVARTAL

- BILTRAFFIKK/PARKERING
- MILJØGATE / BILFRI
- PARKERINGSKJELLER



UTEROM

- KVARTALSINNGANGENE
- FAMILIEGÅRDSROM
- MILJØGATE
- KVARTALSKOBLING
- KVARTALSEKEPPLASS



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1571

SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1571>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Røykeforbud Svalgang
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØSTRE HAGEBY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marius Lundegaard som møteleder

Forslag til vedtak

Marius Lundegaard er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Gro Tungland og Victoria Gabarro

Forslag til vedtak

Gro Tungland og Victoria Gabarro er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1571 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000kr

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

Sak 6

Røykeforbud Svalgang

Forslag fremmet av:

Steffen Thorkildsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forbud mot røyking på svalgang. Det bor folk med astma i bygget som nesten daglig må gå forbi folk som røyker og igjennom sigarettøyk å komme til sin leilighet. Sigarettøyk tar seg også inn på soverom

Forslag til vedtak

Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret mener det er fornuftig at Steffen Thorkildsen overtar som styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Thorkildsen

Har et år med erfaring fra styrearbeid. Lettere for et nytt styremedlem å ikke gå rett inn i rollen som Styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Sørhøy
 - Ingrid Nesbø Isene
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 – Sameiet Østre Hageby

Styret har i løpet av 2025 og starten av 2026 arbeidet med både drift, økonomi, vedlikehold og sikkerhet i sameiet. Hovedmålet har vært å sikre en forsvarlig økonomi og ivareta bygningsmassen og fellesområdene på en god måte. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med.

Styrets sammensetning

Etter årsmøtet i 2025 fikk styret følgende sammensetning:

- **Styreleder:** Marius Lundegaard
- **Styremedlem:** Christoffer Almås Sørhøy
- **Styremedlem:** Steffen Thorkildsen

Gro Tungland gikk ut av styret etter flere år med styrearbeid. Styret takker henne for innsatsen hun har lagt ned for sameiet.

Økonomi

Styret har hatt særlig fokus på sameiets økonomi i løpet av året.

Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på **–284 218 kr**, som ble foreslått overført mot egenkapitalen. Sameiet hadde **242 755 kr i disponible midler ved årsskiftet**.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 gjennomgikk styret kostnadsbildet sammen med forretningsfører. På bakgrunn av økte vedlikeholdsbehov og generelle kostnadsøkninger ble det vedtatt å:

- **Øke felleskostnadene med 12,5 % fra 2026**
- **Budsjettere med ca. 10 000 kr per boenhet til løpende vedlikehold**

Dette er gjort for å sikre en mer bærekraftig økonomi og unngå ytterligere reduksjon i sameiets disponible midler. Bygningsmassen har blitt over 10 år og styret forventer økte vedlikeholdskostnader de neste årene.

Styret har også innført rutiner for bedre oppfølging av økonomien, blant annet ved å bestille økonomiske rapporter to ganger i året.

Ventilasjonsrens

Styret har i løpet av 2025 gjennomført rens av ventilasjonsanlegget (hvert 5. år) i bygget for å sikre god luftkvalitet og forebygge fremtidige problemer.

Svalgang og avløp

Det er gjennomført kontroll og rens av sluk på svalgangen for å sikre god avrenning og unngå vannproblemer. Dette skal gjøres ved jevne mellomrom.

Utebelysning

Styret har kjøpt inn og byttet lyspærer til utelyktene for å sikre bedre belysning i fellesområdene.

Heis

Sameiet fortsetter serviceavtalen med heisleverandør for lovpålagt kontroll og oppfølging.

Sikkerhet og HMS

Styret har også hatt fokus på sikkerhet i bygget.

- Christoffer Almås Sørhøy er utpekt som **HMS-ansvarlig** for sameiet.
- Det er blitt gjort tiltak for å sikre at **rømningsveier holdes frie**, etter at det ble oppdaget lagring av gjenstander ved nødutgang. Rømningsveiene skal under ingen omstendigheter blokkeres.
- Styret har også vedtatt å kjøpe inn tydeligere skilting for å markere **rømningsveier**.

Avklaringer rundt vedlikeholdsansvar

Styret har behandlet flere saker hvor ansvarsforhold mellom sameiet og den enkelte seksjonseier er avklart:

- **Justering og vedlikehold av ytterdører** anses som beboers ansvar når det gjelder vanlig justering og forebyggende vedlikehold. Dører og hengsler bør strammes og smøres gjevnlige.
- **Ringeklokker** er beboers ansvar, mens problemer knyttet til **porttelefonanlegget** håndteres av sameiet.

Styret vil fremover arbeide mer med å informere om vedlikeholdsansvar for den enkelte boenhet.

Fellesområder og uteareal

Styret har vurdert kostnader knyttet til uteområdene.

For å redusere utgifter ble det vedtatt å **kutte gartnertjenesten fra neste sesong som et prøveprosjekt**. Tanken er at hver enkelt beboer i større grad tar ansvar for vedlikehold av hekk og nærområde rundt egen enhet. Det er i alles interesse at hager og omgivelser ser stelt ut. Ta ansvar.

Andre saker

Styret har også behandlet enkelte enkeltsaker i løpet av året:

- Forespørsel om installasjon av **katteluke** ble avslått på grunn av mulige fasadeendringer og forsikringsmessige forhold.

Styrearbeid i 2026

I starten av 2026 har styret startet planleggingen av nytt årsmøte og videre drift.

Det er blant annet:

- Planlagt **heldigitalt årsmøte**
- Informert om behovet for **nye styremedlemmer og ny styreleder**

Styret vil takke beboerne for samarbeidet gjennom året og oppfordrer alle til å bidra til å holde sameiet ryddig, trygt og godt vedlikeholdt.

Med vennlig hilsen

Styret i Østre hageby - Blokk

SAMEIET ØSTRE HAGEBY
ORG.NR. 915236448, KLIENTNR. 1571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 596	995 580	1 043 000	1 116 058
Andre inntekter	3	1 210	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 043 806	995 580	1 043 000	1 116 058
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 050	-7 050	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-50 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-10 500	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-54 755	-52 650	-56 000	-58 520
Konsulenthonorar		0	-83 692	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-149 950	-642 189	-288 000	-296 676
Forsikringer		-162 380	-150 940	-181 000	-202 720
Kostnader sameie	11	-407 541	-152 669	-312 000	-312 000
Energi/fyring		0	0	-60 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-142 896	-142 896	-142 896	-142 896
Andre driftskostnader	8	-4 180	-3 397	-44 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-990 424	-1 295 983	-1 170 946	-1 093 645
DRIFTSRESULTAT		53 382	-300 403	-127 946	22 413
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 836	16 228	0	0
Finanskostnader		0	-43	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 836	16 185	0	0
ÅRSRESULTAT		60 218	-284 218	-127 946	22 413
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-284 218		
Til opptjent egenkapital:		60 218	0		



SAMEIET ØSTRE HAGEBY
ORG.NR. 915236448, KLIENTNR. 1571

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	373 665	467 677
SUM ANLEGGSMIDLER		373 665	467 677
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		683	8 091
Driftskonto OBOS-banken		301 725	144 039
Sparekonto OBOS-banken		115 652	111 754
SUM OMLØPSMIDLER		418 061	263 884
SUM EIENDELER		791 725	731 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		770 651	710 433
SUM EGENKAPITAL		770 651	710 433
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 657	6 716
Leverandørgjeld		8 417	13 203
Energiavregning	10	0	1 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 074	21 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		791 725	731 561
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	154 152	208 288

Stavanger, 04.03.2026
Styret i Sameiet Østre Hageby

Marius Lundegaard /s/

Christoffer Almås Sørhøy /s/

Steffen Thorkildsen /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fellessameiet	312 000
Felleskostnader	587 700
Internett	93 288
Kabel-tv	49 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 042 596

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Korreksjon nærvær- og elbilavregning 2023	1 210
SUM ANDRE INNTEKTER	1 210

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 473

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-53 000
SUM STYREHONORAR	-53 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 250
SUM REVISJONSHONORAR	-8 250

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 301
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 620
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-149 950

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-904
Andre driftskostnader	-660
Bank- og kortgebyr	-2 614
Øreavrounding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 180

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	614
Andre renteinntekter	1 679
SUM FINANSINNTEKTER	6 836

NOTE 10**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-13 000
SUM INNTEKTER	-13 000

KOSTNADER

Strøm	13 000
SUM KOSTNADER	13 000

Uoppgjorte avregninger mot eiere	13 699
Uoppgjorte avregninger mot SE Østre Hageby Felles	-13 699

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

NOTE 11

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 26 / 66 deler av Sameiet Østre Hageby Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Østre Hageby Felles. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Østre Hageby Felles og utgjør kr 154 152.

Selskapets andel i SE Østre Hageby Felles vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Østre Hageby Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 396 987,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 296 676,-

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Østre Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Østre Hageby 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (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.

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 for MKE, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.26

Selskapsnummer: 1571 Selskapsnavn: SAMEIET ØSTRE HAGEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Lundegaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gro Tungland og Victoria Gabarro er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 53000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Røykeforbud Svalgang

Røyking kun på egen terrasse, fra eget vindu eller nede på fellesområder.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Steffen Thorkildsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christoffer Sørhøy

☐ Ingrid Nesbø Isene



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1570

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1570>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet
7. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Almås Sørhøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silje Elise Wiig Merrigan og Victoria Gabarro er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1570 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Sak 6

Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å endre vedtektene slik at det er kun 1 styremedlem fra blokksameiet som stiller i felles-sameiet i tillegg.

Dette vil redusere antall styremedlemmer i felles-sameiet.

Paragraf som foreslås endret, side 5, §7:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Endres til:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor **opptil** to av medlemmene skal velges blant foreslåtte kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal

velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Styrets innstilling

Styret ønsker å forenkle antall styremedlemmer, og ønsker å endre vedtektene.

Forslag til vedtak

Endre tekst i vedtektene

Sak 7

Valg av styremedlem

Niall Merrigan og Eirik Vestersjø er valgt som styremedlem for 2 år og er ikke på valg

Blokken stiller med en kandidat etter sitt årsmøte.

Innstilling

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer fra 8 til 5 medlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigbjørn Throndsen
 - Tom Gabrielsen
-

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2025:

Om Sameiet Østre Hageby Felles

Sameiet Østre Hageby Felles («ØHF») ligger i Stavanger kommune. ØHF's hovedoppgave er å eie og drifte sameiets nærvarmeanlegg, garasje med felles ladesystem for biler (Zaptec-system som driftes av ØHF) og hageanlegg. Rekkehusene er eierseksjoner og ikke dekket av noe sameie mens blokken er et eget sameie (Sameiet Østre Hageby – «ØH»). ØHF's organisasjonsnummer er 915509185.

Obos er forretningsfører for både ØHF og ØH.

Styret

ØHF's styre har i denne perioden bestått av:

Leder, Christoffer Almås Sørhøy (også ØH)

Styremedlem, Anita Staurland

Styremedlem, Eirik Vestersjø

Styremedlem, Niall Francis Henry Merrigan

Styremedlem, Marius Lundegaard (også ØH)

Styremedlem, Tom Gabrielsen

Styremedlem, Sigbjørn Throndsen

Goran Durakovic ble valgt som styremedlem, men trakk seg på grunn av interessekonflikt som ansatt i PwC.

Arrangementer:

Sameiet hadde hagedugnad i 10. mai 2025 med renhold, rydding, luking, gjødsling og annet vedlikehold. Styret tar sikte på å arrangere en tilsvarende dugnad i 2026.

Årsmøtet er sameiets høyeste organ og ble avviklet digitalt i april 2025 og vil bli avviklet på samme måte i april 2026. Årsmøtet velger styret som driver sameiet på daglig basis.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i perioden januar 2025-februar 2026 vært avholdt syv styremøter. De viktigste behandlede sakene var som følger:

a) Regnskap for 2025 og budsjett for 2026- nært støttet av forvalter. ØHF har god økonomi og månedlig fakturering av felleskostnader per bolig ble vedtatt uendret for 2026 vs. 2025. Merk at sameiet har hatt betydelige kostnader knyttet til varmeanlegget:

* 450.000 kroner ble brukt i 2024 til utskiftning av alle målere i husstandenes mottaksskap, pluss at målerskapslekkasje ble reparert i fem husstander. Merk at dette er siste gang sameiet dekker slike lekkasjereparasjoner – heretter må sameiere dekke slikt selv. Utleppet i 2024 dekkes inn ved et årlig påslag på nærvarmeprisen – til nå er 100.000 dekket via nærvarmeprisen for 2024 og 2025.

* 111.000 kroner ble i januar 2026 betalt for utskiftning av en kjølemodul i varmesentralen. Dette vil bli tillagt nærvarmepris for 2026.

b)Styret mottok klage på orden på enkelte garasje plasser. Styret vedtok følgende: «Anses ikke som brannfarlig, men styret sender ut en oppfordring om å holde parkeringsplassene ryddige.» Oppfordring om bedre orden er sendt på Vibbo.

c)Styret mottok klage på vedlikehold av trappenedgang og sementstein – mose. Styrevedtak: «Styret ønsker å holde et nøkternt nivå for uteområdet og oppfordre til å delta aktivt på dugnad. Eventuelt større flater/ heller - det kan kjøpes inn høytrykksspyler eller leie inn bruk av skuremaskin (Gorgon vaktmesterservice)».

d)Styret mottok rapport fra Pelias om at «det ble på kontrolltidspunktet påvist tegn etter lav til moderat aktivitet av mus i de innvendige kontrollpunkt i garasje. Porten er ikke lengre tett. Det er tydelig glipe under den. Dette må utbedres snarest». Styrevedtak: «Styret mener glippe under port ikke er årsak til at mus kommer inn.»
Altså: Ikke behov for tiltak nå.

e)Styret mottok forespørsel om mulig utfakturering av strøm brukt i garasjebodene for beboere som har fryseboks eller kjøleskap der. Styrevedtak: «Styret ønsker å videreføre fakturering av 250 kr/år for å ha fryser/ kjøleskap i garasjebod». Slik betaling har funnet sted siden sameiet var nytt i 2015/16. Beboere som har fryser/ kjøleskap i garasjeboden og som ikke blir fakturert bes om å melde dette til styret via ostre-hageby-felles@styrommet.no.

f)Styret mottok forespørsel om mulig beskyttelse av inngangsdørene (takoverstikk i gjennomsiktig glass). Styrevedtak: «Styret vil i løpet av året se på en løsning og forslag til pris». Intensjonen er at sameierne skal kunne bestille en lik løsning samtidig for å få ned kostnadene og sikre enhetlig arkitektur.

g)Til slutt gjentas styrevedtak fra forrige periode gjentas: Bruk av gjestelader i garasjeanlegget (laderen ved inngangsdør til varmesentralen, kostnader dekkes av sameiet): Styret vedtok at denne kun skal brukes av beboeres gjester som kommer langveis fra og ikke har alternativ lademulighet. Beboere må skaffe seg egen lader og knytte denne til Zaptec-systemet, gjester fra nærområdet har ikke anledning til å bruke fellesladeren.

Øvrig aktivitet

1)Styret i ØHF har delegert til hagegruppen å foreslå og gjennomføre stell og forbedring av hageanlegget. Gruppen har kjøpt inn planter og hagejord og stått for beplanting (se «hagedugnad» ovenfor).

2)Drift og avregning av strømforsyning til el- og hybridbiler. Avregning av strømmen ble tatt sammen med nærvarmen i januar – og ble utfakturert sammen med felleskostnader for mars 2026. Pris per kWh ble satt til innkjøpspris på strøm inklusive avgifter og tariffer, men fratrukket strømstøtte fra staten. Styret vedtok å legge på et lite påslag på prisen siden beboere gis i snitt over et halvt års kreditt på betaling av strømmen (ingen forhåndsbetaling). Utfakturert pris ble satt til 1.60 kr/kWh.

3)Drift av nærvarmeanlegget – altså varmesentralen plassert i garasjen, brønnpark og ledningsnett til den enkelte bolig. Pris på nærvarme ble for 2025 satt til 1,33 kr/kWh. Dette dekker pris på innkjøpt strøm/ nett-tariffer/ avgifter, vedlikehold av anlegget, betaling av en del av målerutskiftningen (se ovenfor) og en mindre avsetning for fremtidige utskiftninger. Det bemerkes ellers at styret har driftet varmesentralen selv siden 2020. Ellers informeres det om at styret gikk over til innkjøp av strøm til «Norgespris» fra og med oktober 2025 – så noe betyr at lavere innkjøpspris for strøm kan forventes i 2026 enn i 2025.

4)Styret fikk installert flere sykkelstativer i garasjen.

5)Styret fikk skiftet ut de to sandkassene mellom B7/B8 og B9/10 på grunn av råte.

6)Alle unntatt én av de tidligere lade plassene for el-biler er blitt omskiltet til «gjesteparkering».

7)Adgangstilgang til garasjen via hovedport ble endret i 2025. Den forrige leverandøren avviklet driften og denne er nå erstattet av Parqio (<https://www.parqio.com/>).

8)Revisor ble skiftet fra og med 2025 – forårsaket av bytte av forretningsfører fra midten av 2024 fra Bate til Obos.

9)Ventilasjonsrens ble utført i november 2025 for blokkleilighetene og tolv av rekkehusene.

10)Styret leide inn lift for kontroll og rengjøring av tak/ ventilasjonssystem på takene. Arbeidet ble gjort på dugnad.

11)Styret har følgende oppfordring når det kommer til søppelanlegget:

a.Ikke parker nær søppelnedkast og på snuplass mellom blokken og B5; parkering kan blokkere for søppelbiler – da blir tømning ikke gjennomført og søppelen kan flyte over.

b.Pass på å bruk riktig søppelspann/ nedkast for søppelet – det har for eksempel vært eksempler på at restsøppel/ glass/ matavfall legges i spann for hageavfall - da nekter søppelbilen å tømme.

c.Skal større kartonger mv. hives i papirnedkastet må disse rives opp, hvis ikke blokkeres nedkast for øvrig avfall.

d.Er et av nedkastene fulle, ikke sett fra dere søppelet utenfor – da kan fugler eller vind gjøre området rimelig utrivelig.

Manglende oppmerksomhet med hensyn til punkt a-d ovenfor har i løpet av året ført til en god del merarbeid for styret – noe som burde være helt unødvendig.

HMS-arbeid:

I.Styret har kontinuerlig prøvd å begrense innkjørsel av biler til beboerområdet – bla. med installasjon av plantebokser i innkjørslene, avtakbar kjetting mellom disse og innkjøring-forbudt-skilt. Det er viktig at beboerne respekterer dette for økt sikkerhet i området – spesielt for mindre barn. Innkjøring er kun tillatt ved spesielle anledninger – som ved inn- og utflytting.

II.Styret installerte en sykkel sperre i 2024 før bakken ned til søndre del av sameiet. Formålet er å unngå farlige situasjoner – spesielt for små barn som leker i området.

Styrets planer fremover

1) Hagedugnad i andre kvartal 2026

2) Sommerfest – for senere styrebehandling

Forsikringsavtale:

Sameiet Østre Hageby Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP956527.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Løpende avtaler med leverandører:

1) Gorgon Vaktmesterservice

2) IK Rør

3) KONE (heiseservice/ blokk)

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES
ORG.NR. 915509185, KLIENTNR. 1570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 736	1 154 736	1 551 000	1 551 000
Ladeinntekter elbil		0	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	70 930	107 567	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 225 666	1 262 303	1 652 000	1 652 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 290	-33 833	-87 150	-87 150
Styrehonorar	5	-99 990	-100 000	-100 000	-99 990
Avskrivninger	11	-47 110	-25 703	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-16 906	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-65 705	-63 180	-89 000	-68 800
Konsulenthonorar		-2 295	-3 274	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-194 404	-652 421	-248 000	-300 000
Forsikringer		-39 689	-36 648	-44 000	-49 280
Kommunale avgifter		0	-21 004	-41 463	-43 189
Energi/fyring		0	-1	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 736	-362 736	-362 736	-362 736
Andre driftskostnader	8	-144 199	-189 125	-181 500	-153 420
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 020 418	-1 504 829	-1 629 848	-1 641 045
DRIFTSRESULTAT		205 248	-242 527	22 152	10 955
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 578	3 880	0	0
Finanskostnader	10	-10	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 568	3 880	0	0
ÅRSRESULTAT		207 816	-238 647	22 152	10 955
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-238 647		
Til opptjent egenkapital:		207 816	0		



SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES
ORG.NR. 915509185, KLIENTNR. 1570

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	125 997	173 107
SUM ANLEGGSMIDLER		125 997	173 107
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 860	5 944
Forskuddsbetalte kostnader		13 995	12 380
Energiavregning	13	250 901	192 067
Driftskonto OBOS-banken		870 485	719 305
SUM OMLØPSMIDLER		1 161 241	929 696
SUM EIENDELER		1 287 238	1 102 803
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 156 467	948 651
SUM EGENKAPITAL		1 156 467	948 651
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 904	3 916
Leverandørgjeld		124 055	148 235
Skyldige offentlige avgifter	12	471	247
Annen kortsiktig gjeld	14	3 342	1 753
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 771	154 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 287 238	1 102 803
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.03.2026

Styret i Sameiet Østre Hageby Felles

Christoffer Almås Sørhøy /s/

Sigbjørn Throndsen /s/

Marius Lundegaard /s/

Tom Gabrielsen /s/

Anita Staurland /s/

Eirik Vestersjø /s/

Niall Francis Henry Merrigan /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	792 000
Internett	236 808
TV-pakke	125 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 154 736

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nærvare- og ladeavregning 2025	70 930
SUM ANDRE INNTEKTER	70 930

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 760
Påløpte feriepenger	-3 342
Arbeidsgiveravgift	-19 189
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 290

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -99 990

SUM STYREHONORAR -99 990

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -9 000

SUM REVISJONSHONORAR -9 000

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -1 163

Drift/vedlikehold elektro -1 486

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -31 573

Drift/vedlikehold heisanlegg -34 594

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -41 527

Drift/vedlikehold brannsikring -32 039

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -36 322

Kostnader dugnader -15 700

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -194 404

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 948

Annet driftsmateriale -535

Lyspærer og sikringer -2 269

Vaktmestertjenester -86 450

Renhold ved firmaer -8 057

Snørydding -25 345

Andre driftskostnader -2 433

Telefon, annet -5 759

Bank- og kortgebyr -2 405

Øreavrunding 1

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -144 199

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 578

SUM FINANSINNTEKTER 2 578

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -10

SUM FINANSKOSTNADER -10

NOTE 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelsluse

Tilgang 2024 89 143



Avskrevet tidligere	-4 245	
Avskrevet i år	-12 735	72 163
El-anlegg		
Tilgang 2019	117 000	
Avskrevet tidligere	-67 275	
Avskrevet i år	-11 700	38 025
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	33 000	
Avskrevet tidligere	-20 350	
Avskrevet i år	-3 300	9 350
Plantekasser		
Tilgang 2023	38 750	
Avskrevet tidligere	-12 916	
Korrigert tidligere avskrivninger i år	-6 459	
Avskrevet i år	-12 916	6 459
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		125 997
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-47 110
NOTE 12		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Skyldig arbeidsgiveravgift		-471
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-471
NOTE 13		
ENERGIAVREGNING		
INNTEKTER		
Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-33 000
SUM INNTEKTER		-33 000
KOSTNADER		
Strøm		52 762
SUM KOSTNADER		52 762
Uoppgjorte avregninger rekkehus		217 440
Uoppgjorte avregninger blokk		13 699
SUM ENERGIAVREGNING		250 901

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 342
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 342



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at akonto-innbetalingene er tatt med som inntekt i budsjettet, kr 396 000.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, energi og andre driftskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 030 470.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 300 000,-

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Østre Hageby Felles

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Østre Hageby Felles 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (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 avviklet.

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 for MKE, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.26

Selskapsnummer: 1570 Selskapsnavn: SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Almås Sørhøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Silje Elise Wiig Merrigan og Victoria Gabarro er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet

Endre tekst i vedtektene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styremedlem

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Sigbjørn Throndsen

☐ Tom Gabrielsen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS
v/Emil Husa
Madlaveien 25, 4009 STAVANGER
E-post: emil.husa@partners.no

Deres ref.: 204260125 . Vår ref.: 1571-1-04

Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Østre Hageby
Organisasjonsnr: 915236448
Seksjonseier: Isene, Ingrid Nesbø
Medeier:
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Åkragata 12, 4015 STAVANGER
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 54
Bnr. 1107

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP5035340.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kabel-tv/Internett betales via felleskostnader

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i innværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Sameiet er en del av Sameiet Østre Hageby Felles. Felleskostnader til Felles betales gjennom felleskostnadene til S/E Østre Hageby. Eierskiftegebyr garasje faktureres selger etter gjeldende prisliste fra OBOS. Energi/tappevann: Sameiet har a-konto innbetalinger av varmt vann. Det er styret i Sameiet Østre Hageby Felles som foretar avregningen. Ved eierskifte, send kopi av overtakelsesprotokoll med avlesning til ostre-hageby-felles@styrerrommet.no. Avregnes først ved slutten av året. Selger vil bli avregnet for sitt forbruk først ved årets slutt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 476,75,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	500,00	
Tv-pakke	159,00	
Fellessameie	1 000,00	
Internett	299,00	
Felleskostnader	1 518,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	188,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 475,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon: 22 86 54 72.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Steffen Thorkildsen, e-post: ostre-hagebyblokk@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr