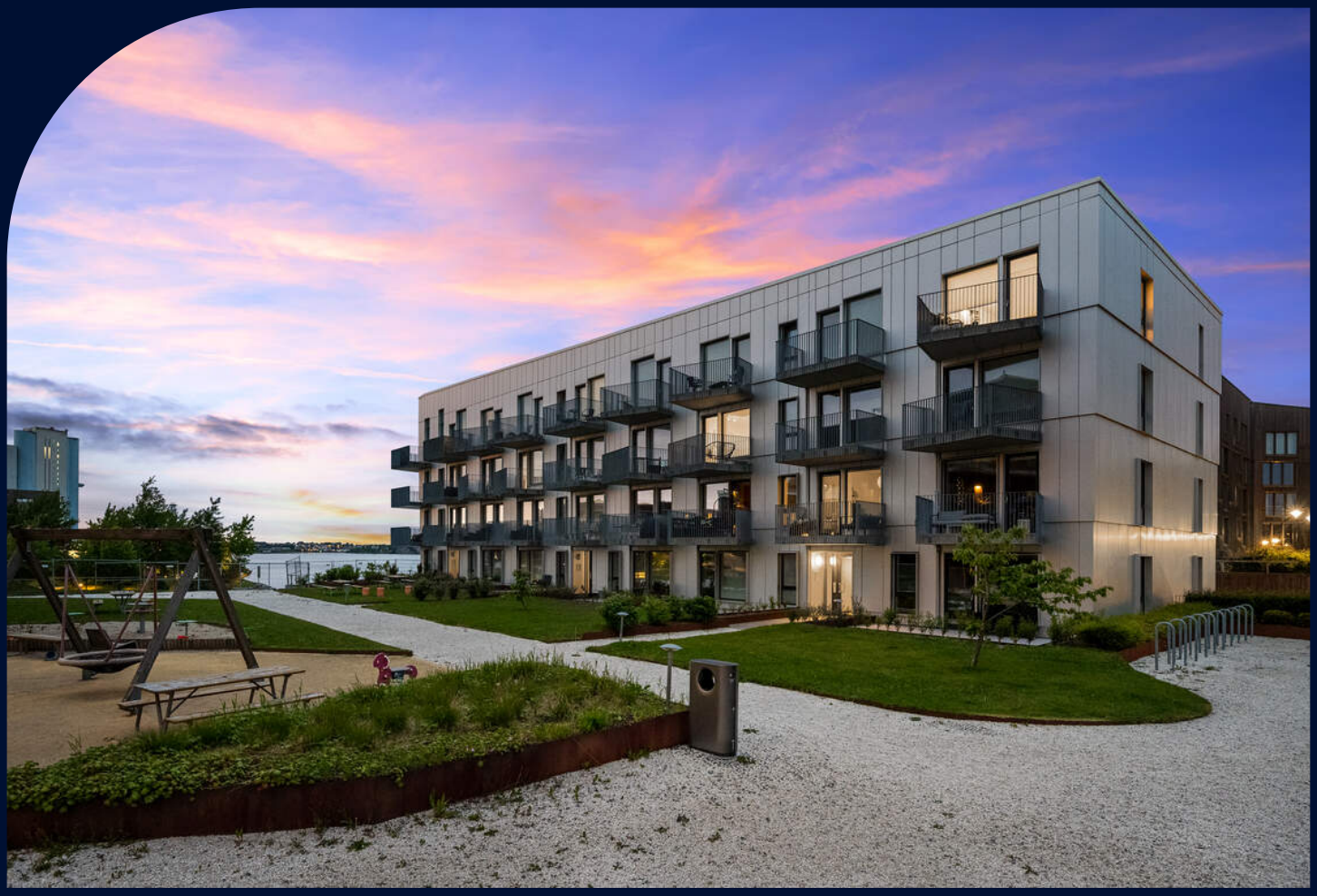




Velkommen til

Siriskjeret 28
4014 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Siriskjeret 28
4014 Stavanger

Pen innflytningsklar leilighet med ypperlig beliggenhet | Solrik balkong | Heis | Parkering i lukket anlegg

Pen leilighet med sentral og samtidig tilbaketrukket plassering i Stavanger Øst. Her er det urbant og naturnært på samme tid.

-Leiligheten ligger i 2.etasje. Planløsningen er optimalisert med en utmerket utnyttelse av alt areal.
-Fra entreen har man adkomst til bad og stue. Pent helfliset bad. Varme i gulv, vegghengt toalett og oppkobling til vaskemaskin.
-Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning. Store vindusflater gir mye naturlig lys. Direkte adkomst til solrik balkong med ettermiddag-kveldssol.
-Kjøkken fra Norema med god skapplass og en smart innredning med integrert oppvaskmaskin og komfyr.
-Soverommet i leiligheten har plass til dobbeltseng og garderobe.
-Fra stuen er det tilgang til en praktisk bod.
-Parkering i lukket anlegg og bod i u.etasje.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000
Omkostninger*	kr	85 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 786
BRA/BRA-I		51/41 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2013
Etasje		2
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 390 000**
Omkostninger*	kr	**85 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 475 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 786**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 84 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 85 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 786 pr. mnd.pr. 08.06.2026.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 1 447,-
Altibox fiberaksess: kr 339,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 08.06.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 08.06.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 7 041 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker renovasjon og vann og avløp, samt eiendomsskatt.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 53, bnr. 875, snr. 29 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Tou Park V (org.nr. 912 743 543) er et eierseksjonssameie bestående av 72 boligseksjoner fordelt på to boligblokker med adressene Siriskjeret 18, 20, 22, 24, 26 (Blokk A) og Siriskjeret 28, 30, 32, 34, 36, 38 (Blokk B) på gnr. 53, bnr. 875 i Stavanger kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. oktober 2013. Solibo AS er sameiets forretningsfører. Sameiet er medeier (54,14 %) i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 (org.nr. 913 873 866), som eier fellesanlegg for garasje, boder og hageanlegg sammen med Sameiet Tou Park IV.

Planlagte og pågående prosjekter:
• Ferdigstillelse av felles garasje- og bodanlegg i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 i samarbeid med Tou Park IV og Stavanger kommune.
• Beredskapsplan for takvifter, styringsenheter og sentralt ventilasjonsanlegg er under utarbeidelse da opprinnelige komponenter er gått ut av produksjon.
• Styret vurderer forebyggende tiltrekking av skruer på samtlige fasadeplater på begge blokker, eventuelt kombinert med utvendig fasadevask.
• Videre oppfølging og kartlegging av fordelerskap og trykkforhold i varmtvannsanlegget.

Fasiliteter og faste driftsavtaler:
• Bygningene er utstyrt med seks heiser.
• Boder og sykkelparkering er etablert i underetasjen i fellesanlegget.
• Faste service- og driftsavtaler omfatter heisservice (KONE), vaktmestertjenester (Bate), renhold og matteservice (Cares AS) samt teknisk vedlikehold av sprinkleranlegg, ventilasjon og fjernvarme (Teknisk Bureau AS).

Forretningsfører
SOLIBO AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:
BRA-i: 41 m²
BRA-e: 10 m²
BRA total: 51 m²

2. etasje
BRA-i: 41 m²
TBA: 5 m²

Kjeller
BRA-e: 10 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Boligen er tilknyttet ekstern bod i kjeller og parkeringsplass, merket 514. Areal for boden er opplyst om under BRA-E.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av

boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2.

Parkering
Boligen disponerer én fast parkeringsplass (merket 514) i lukket felles garasjeanlegg i underetasjen. Parkeringsplassene befinner seg i en utskilt anleggseiendom (gnr. 353, bnr. 1), der hver seksjon har en tinglyst rett til én biloppstillingsplass i henhold til tinglyst erklæring og parkeringsplan. Parkeringsrettigheten kan kun omsettes sammen med seksjonen.

Det er mulighet for å etablere ladepunkt for elbil med samtykke fra styret. Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet har felles ladeavtale med Smartly/Lyse, og strømpris per kWh fastsettes halvårlig av styret etter selvkost.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Tou Park V. Sameiets org.nr.: 912743543.

Sameiets eiendom
Tomteareal er ca. 1 578 m² på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet.

Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, gruslagte gangstier, prydbusker og beplantning, samt felles lekeplass og sittegrupper i gårdsrommet. Terrenget rundt bebyggelsen er forholdsvis flatt og etablert i to nivåer. Sameiet er videre medeier i et fellesanlegg (gnr. 353, bnr. 1) sammen med nabosameiet Tou Park IV, som omfatter felles hageanlegg, boder og garasjeanlegg.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel søke om dyrehold dersom det foreligger gode velferdsmessige grunner som taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden må skrives på eget skjema og vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Søknaden skal behandles innen én måned fra mottak (passivitet anses som godkjenning), og eventuelt avslag kan påklages til sameiermøtet. Lufting av dyr skal ikke foregå i fellesarealer.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseier plikter å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, inkludert rister og sluk på balkonger for å hindre overvannsinntrengning. Seksjonseier må gi adgang til boligen for nødvendig ettersyn og lovpålagte kontroller i regi av sameiet, herunder innvendig sprinklerinspeksjon hvert tredje år. Beboerne forventes også å delta på felles dugnadsinnsats og opprydding i fellesarealer.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025:
- Driftsresultat for 2025: overskudd kr 412 272,- (budsjettert kr 224 680,-)
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 544 179,- (budsjettert kr 228 160,-)
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 1 782 910,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 496 730,-

Budsjett for 2026:
- Budsjetterte driftsinntekter for 2026: kr 2 194 320,-
- Budsjetterte driftskostnader for 2026: kr 1 793 350,-
- Budsjettert driftsresultat for 2026: kr 400 970,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 436 970,-

Sameiets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 8581004

Sameiebrøk
41/4490

Byggeår
Ca. 2013

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod.
Underetasje BRA-e: Bod på 10 m².

Balkong på 5 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass merket 514 i felles lukket garasjeanlegg.

Standard
Velkommen til Siriskjeret 28! En moderne og arealeffektiv leilighet

Vi har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i urbane og moderne Siriskjeret 28. Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på en gjennomtenkt planløsning med god utnyttelse av arealet, lyse fargevalg og gjennomgående parkettgulv. Her får du en praktisk og lettstelt bolig med gode kvaliteter, solrik balkong og parkering i lukket anlegg.

Entré
Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en praktisk entré med direkte adkomst til bad og stue. Herfra får du en naturlig flyt videre inn i boligen, med en arealeffektiv planløsning som utnytter hver kvadratmeter på en god måte.

Bad
Badet er pent helfliset og har en moderne og funksjonell innredning. Her finner du dusjnisje, vegghengt toalett og en romslig servantinnredning med skap i en stilren kombinasjon av hvitt og mørkt. Badet har også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk løsning for hverdagen.

Stue og kjøkken
Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning, der store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære. Stuen er enkel å møblere, med god plass til en hyggelig sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkenet er levert av Norema og har en smart innredning med gode oppbevaringsmuligheter. Integrert oppvaskmaskin og komfyr bidrar til et ryddig og funksjonelt uttrykk.
Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong med gode solforhold på ettermiddagen og kvelden – et flott sted å nyte fine dager og lune sommerkvelder. Stuen har også adkomst til en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Soverom
Soverommet har adkomst fra stuen via en praktisk skyvedørsløsning med åpning fra to sider. Rommet har plass til seng og garderobeløsning, og planløsningen gir en fleksibel utnyttelse av arealet.

Parkering og bod
Leiligheten disponerer parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg, samt en egen sportsbod i underetasjen. Dette gir gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk hverdag.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Gulvflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe svelling i gulv ved radiator samt entré. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vått yttertøy i entré og tidligere lekkasje fra radiator.

- Baderomsdør | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad på baderomsdøren.

- Bad/vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Elastisk fug i dusjsone har løsnet.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader på innredning. Det er registrert noe svelling i skapets fronter og innvendige hyller. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vasken.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er registrert noe mindre svelling i fronter og benkeplateskjøt. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vann på kjøkkenet.

- Vannledninger | Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør-systemet på vannledninger er ikke merket. Det er registrert noe rust i leilighetens vannskap. Årsaken skyldes tidligere defekt ventil tilknyttet boligens vannbårne varme. Basert på informasjon fra eier er dette utbedret i senere tid. Varerør er kuttet noe kort inn i vannskapet. Som et resultat av dette vil eventuelt lekkasjevann kunne renne inn i varerør som ikke er direkte påvirket av en lekkasje, før det finner veien ut av skapet via drensrør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Taktekking | Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

- Varmtvannstank | Leiligheten er tilkoblet felles sentral/fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Siriskjeret i Stavanger Øst, en bydel preget av moderne arkitektur, nærhet til sjøen og et levende nabolag på Storhaug. Rett utenfor finner du opparbeidede fellesområder med plen og gangstier, og den nye Lervigparken ligger like ved med belyst sjøpromenade, amfi og aktivitetsarealer. Her bor du med fjorden like utenfor og en god balanse mellom rolige omgivelser og et urbant bymiljø.

Alt du behøver i hverdagen ligger innen kort gangavstand fra boligen. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Coop Extra Lervig eller søndagsåpen Rema 1000 Storhaug, og i samme nabolag finner du apotek, lokale bakerier og treningssentre som SATS Storhaug. Bydelen har etablert seg som et av byens mest spennende kultursentre med Tou Scene som et naturlig samlingspunkt for konserter og kunstopplevelser, omgitt av et bredt spekter av kaféer, serveringssteder og restauranter. Like i nærheten ligger også Pedersgata med sitt mangfoldige mattilbud.

Friluftsliv og bademuligheter er lett tilgjengelig til fots. Turstiene langs sjøkanten leder ut mot Rosenli og videre til populære Godalen badeplass, hvor du finner sandstrand, stupebrett, badebrygge og store gressplener. Badedammen ligger likeledes en kort gåtur unna for en forfriskende dukkert. Skal du inn til Stavanger sentrum, tar spaserturen rundt femten til tjue minutter, og for kollektivreiser ligger bussholdeplassen ved Lervigtunet kun en kort spasertur unna med gode forbindelser videre.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligblokken er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av isolert bindingsverk, og fasadene er kledd med fasadeplater av metall og trekledning utført som spiler. Etasjeskille er av betong. Taket er utformet som et flatt tak med ukjent tekking.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse, (vedlagt), men ikke ferdigattest for eiendommen. Det er meningen at en brukstillatelse skal følges opp med en endelig ferdigattest innen en angitt tidsfrist når anmerkningene i brukstillatelsene er utført og ferdigstilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anmerkningene i brukstillatelsen. Tilstandsrapporten kan være en god kilde til å vurdere om det fremdeles foreligger mangler ved boligen. Uavhengig av dette fraskriver selger seg ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse er datert 18.11.2013 for byggetrinn 5B - boligblokk - bygg 1 (Siriskjær 28-38). Følgende mangler og gjenstående arbeider er registrert i tillatelsen:
- Underside og vang i hovedtrapp på gatenivå må sikres mot sammenstøt.
- LEK F i Q2 i 2014 ferdigstilles i løpet av 2014.
- Resterende sportsboder ferdigmonteres før boligene tas i bruk.
- Rister ved utgang balkonger monteres før boligene tas i bruk.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme. Radiator i stue/kjøkken og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 14.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Lyse/Altibox om fiberaksess (basispakke for TV og internett). Tjenesten er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bolig, forretning og kontor innenfor felt BFK3. Gjeldende plan er Tou Park, Siriskjeret (plan-ID 1785B9), med ikrafttredelse 06.11.2008. Mindre deler av eiendommen er regulert til lekeplass.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 9.1 for bestemmelsesområde #1 gjelder følgende for balkonger:

«Arealer for balkonger direkte under annen balkong kan innglasses. Gjelder ikke arealer på bakkeplan. Innglassing skal være transparent og uten farger, eventuelle beslag skal være smalest mulig. Innglassing skal ikke være visuelt fremtredende.»

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2040 (plan-ID KP 2023-2040), med ikrafttredelse 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (område B42).

I matrikkelen er det registrert tre lokaliteter for grunnforurensning tilknyttet området: lokalitetsnr. 3635 (Tou Scene) med påvirkningsgrad 02 (liten/ingen kjent påvirkning med dagens areal-/resipientbruk), lokalitetsnr. 3651 (Tou Park BK 5) med påvirkningsgrad 03 (påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak), og lokalitetsnr. 3659 (Tou Park BK 10) med påvirkningsgrad 02 (liten/ingen kjent påvirkning med dagens areal-/resipientbruk).

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
- Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9 (plan-ID 1785) - status: Planforslag
- Detaljregulering for Lervigsveien 14 (plan-ID 2833) - status: Planforslag

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med

disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 737 103 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 948 410 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Eier
Ben Michael Danby Kamsvåg

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/53/875/29:
17.10.2013 - Dokumentnr: 891033 - Seksjonering
SNR: 29, Formål: Bolig, Sameiebrøk: 41/4490
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Seksjoneringen deler eiendommen inn i 72 boligseksjoner med samlet sameiebrøk 4490. Seksjon 29 har formål bolig og sameiebrøk 41/4490, uten tilleggsareal i bygning eller eksklusivt uteareal på tomt. Seksjonen er plassert i 1. etasje i Bygg B. Kjellerarealer merket som anleggseiendommen gnr. 353 bnr. 1 inngår ikke i seksjoneringen.

Eiendommens rettigheter:
13.01.2014 - Dokumentnr: 31113 - Bruksrett
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 898
Bestemmelse om parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen gir samtlige seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 evigvarende rett til én parkeringsplass og én bod hver i eiendommen, fordelt etter henholdsvis parkeringsplan og bodplan forvaltet av styret. Seksjonene har videre evigvarende rett til sykkelparkering på avsatte plasser eller rom. Samtlige rettighetshavere er gjennom Sameiet Tou Park V forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av eiendommen, herunder dekning av felles utgifter etter sameieavtale.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.
Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,80% (forutsatt salgssum kr 3 500 000,-), kr 63 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Markedspakke Standard, kr 12 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 12 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning, kr 4 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 300,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 800,-
Totalt, kr 130 845,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 26.06.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

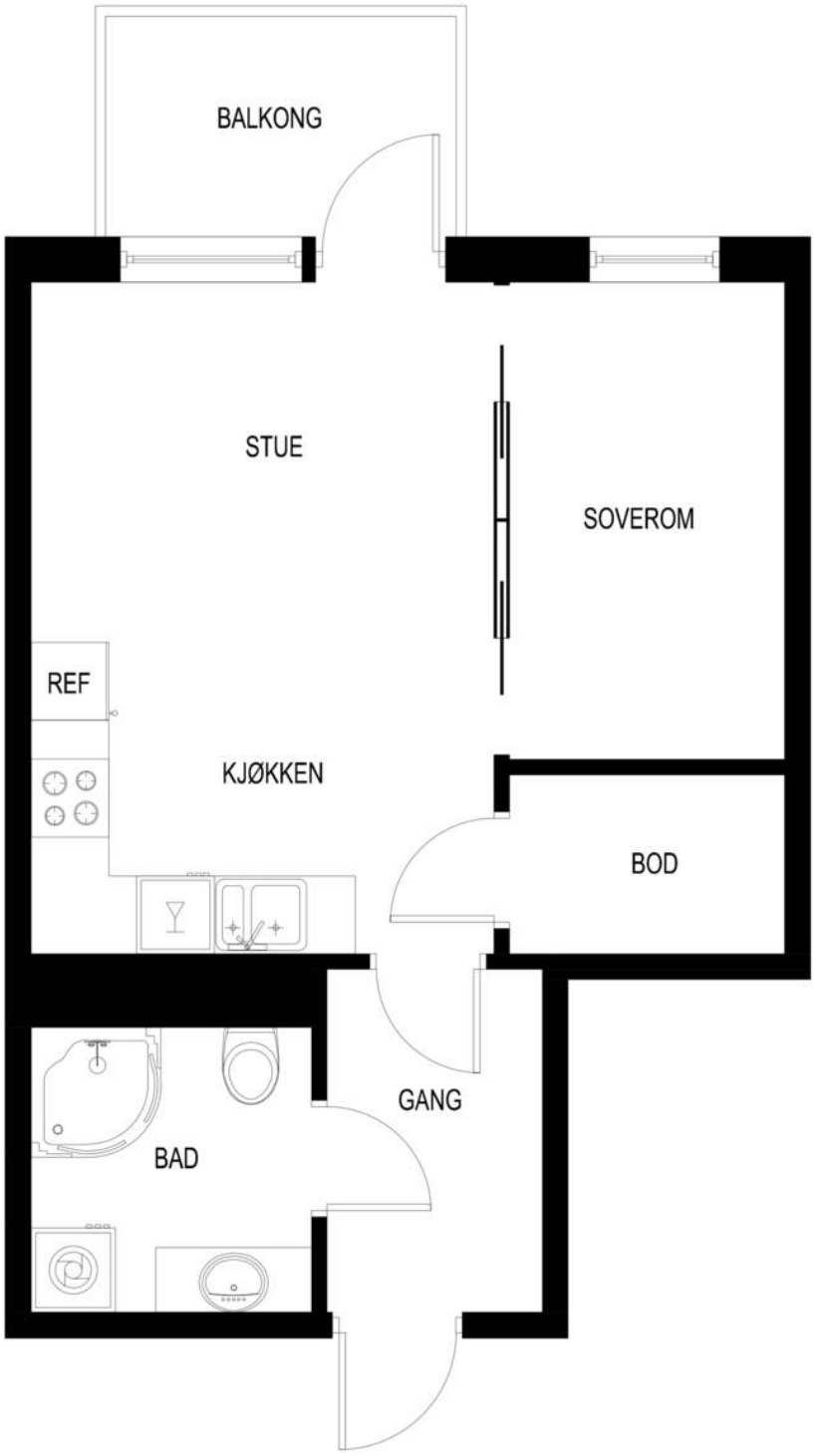
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler
Telefon: 412 31 958
E-post: matej.pavlovic@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater

Plantegning



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stemningsfull kveld på balkongen med utsikt mot fellesarealene.



Balkongen har rekkverk i metall, betongdekke og god plass til utemøbler.



Store vindusflater gir rikelig med dagslys inn i oppholdsrommet.



Stuen har god plass til sofagruppe og mediemøbel ved vinduspartiet.



Oppvarming via radiator tilknyttet felles vannbåren varme.



Den åpne løsningen binder sofakroken og kjøkkendelen naturlig sammen.



Kjøkkeninnredning fra Norema med slette hvite fronter og godt med skapplass.



Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og integrert stekeovn og platetopp.



Kjøkken og oppholdsrom har en funksjonell og sammenhengende utforming.



Spiseplassen er plassert sentralt mellom kjøkkenet og stuedelen.



Rommet er innredet med romslig garderobeskap med skyvedører.



Vinduet vender ut mot sameiets fellesområde.



Dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Helfliset bad med vegghengt toalett, servantmøbel og gulvvarme.



Entré med gjennomgående parkett og siktlinje videre inn mot stuen.



Romslig entré med plass til oppheng av yttertøy og kommode.



Innvendig bod med praktisk oppbevaringsplass og mulighet for arbeidsplass.

SIRISKJERET 28

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Lervigtunet Linje 4, X74	**5 min** 0.4 km
Paradis stasjon Linje L5	**6 min** 2.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**7 min** 2.7 km
Stavanger Sola	**21 min**

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	**6 min** 0.4 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	**13 min** 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	**17 min** 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	**20 min** 1.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**21 min** 1.8 km
Stavanger katedralskole 375 elever	**24 min** 1.9 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

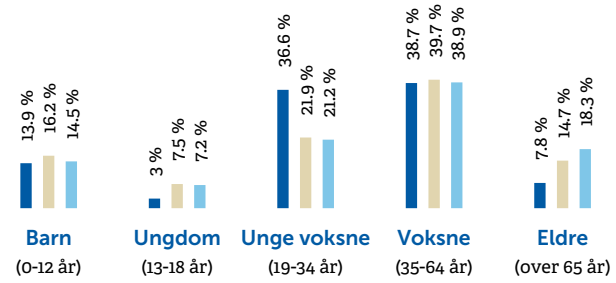
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 75/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lervigtunet/Johannes	1 814	1 044
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tinnfabrikken barnehage	**7 min**
Tinnfabrikken barnehage (1-5 år) 65 barn	**7 min** 0.6 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	**6 min** 0.5 km
Coop Extra Lervig Post i butikk	**7 min** 0.5 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

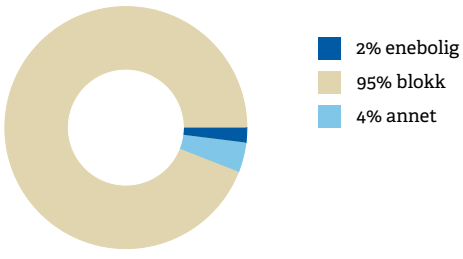
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 77/100

SPORT

Kjelvene balløkke Ballspill	**9 min** 0.7 km
Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 0.9 km
SATS Storhaug	**4 min**
Aura Fitness Storhaug	**4 min**

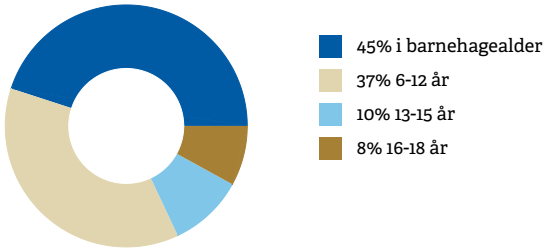
BOLIGMASSE



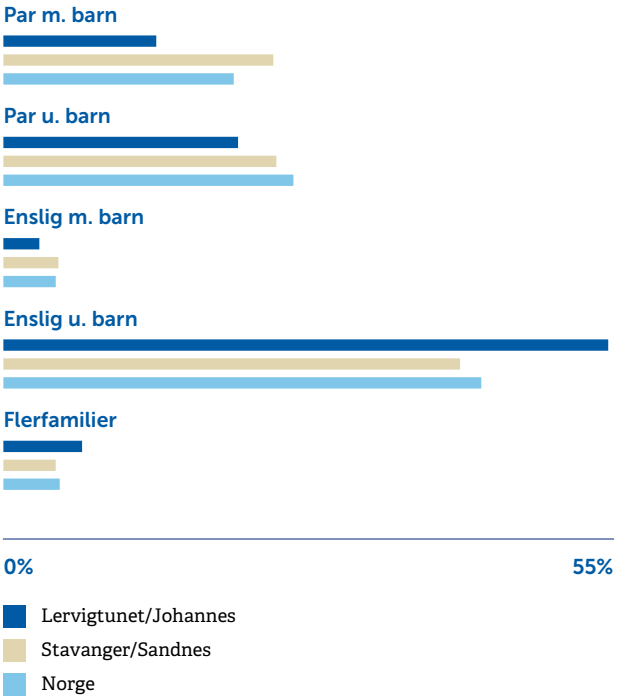
VARER/TJENESTER

Mediegården	**19 min**
Apotek 1 Østre Bydel	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



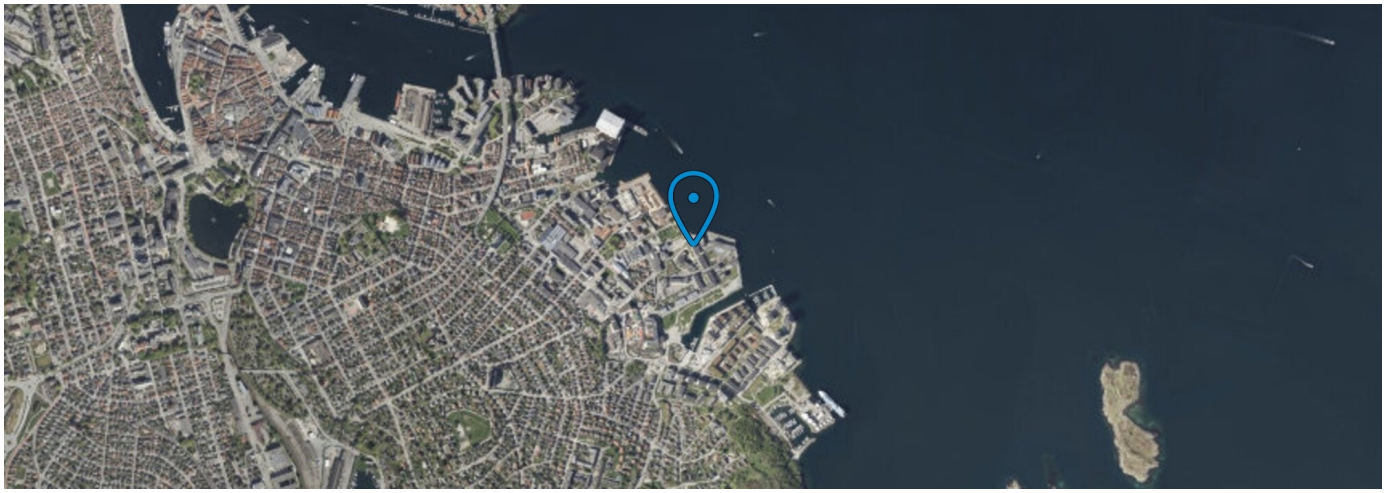
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

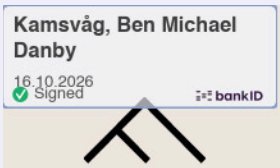
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.1215621773929155



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Ben Michael Danby Kamsvåg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Siriskjeret 28
4014 Stavanger

1103-53/875/0/29

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.12156217739291555

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: M-TETT AS

Beskrivelse av arbeidet: Takstmann avdekket slitasje i membranet over mansjetten i sluket til dusjen i juni 2026, med anbefaling om utbedring. Det var ikke tegn til skade, fukt eller lekkasje, men på sikt kunne slitasjen medføre økt risiko for fukt under mansjetten. Våtromsekspertbedriften M-TETT AS ble kontaktet i oktober 2026 for utbedring av denne slitasjen. De vurderte at skaden i membranen skyldtes slitasje over tid. M-TETT AS monterte slukmansjett og smurte på ny membran i flere omganger for å sikre nødvendig dekning. Konklusjon fra rapporten v/M-TETT: "Membranen vi har skjøtet på ble inspisert og funnet å være i tilfredsstillende stand, og skjøten ble utført med nødvendig presisjon for å sikre tetthet. Arbeidet anses som vellykket, og resultatet oppfyller høy kvalitet i henhold til vår standard." Takstmann har siden vært på ny befaring og gitt TG1-vurdering (les: takstvurdering). Fullstendig rapport fra M-TETT legges ved salgsoppgaven, og kan ved forespørsel oversendes via e-post.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Slukmansjett ble montert og ny membran ble påsmurt i flere omganger. Les forrige avsnitt for utdypende detaljer. Fullstendig rapport fra M-TETT legges ved salgsoppgaven, og kan ved forespørsel oversendes via e-post.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

U.t. har tidvis merket ulyd fra vannanlegget på badet, som nå er blitt utbedret med midlertidig løsning. Hafrsfjord Rør AS v/Espen Nødland inspiserte anlegget 27.05.26. Problemet: Luft i anlegg grunnet åpen ventil. Dette beskrives som en designfeil som finnes i mange andre leiligheter i Siriskjeret, da ventilene skal kunne holdes helt stengt. Dette medfølger ifølge rørlegger ingen akutt risiko for lekkasje som kan skade apparetet, og ventilen kan åpnes ved behov. Anbefaling fra rørlegger: Bytte ventil som man fleksibelt kan stenge manuelt og åpne ved behov i en kortere periode (hvis f.eks. dårlig vanngjennomstrømning). Da må imidlertid hele vannanlegget i hele bygget stenges mens utskiftingen pågår. Rørlegger har informert styreleder i sameiet, som har sagt at styret vil vurdere saken videre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hafrsfjord Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nødland har gjennomført en midlertidig løsning ved å installere en ekstra pakning rundt ventilen, noe som har stengt ventilen og eliminert ulyden. Ventilen kan fortsatt åpnes ved behov (ved f. eks. lav vanngjennomstrømning).

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tidligere tilstandsrapport fra forrige salg i 2023.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf.12156217739291555

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Teknisk Bureau AS

Beskrivelse av arbeidet: Liten lekk i radiator ble avdekket ettersom det rant væskedråper på gulvet. Teknisk Bureau AS ble kontaktet ble kontaktet for å utbedre feilen og fant at en mutter hadde blitt slitt. De byttet ut mutter og sikret at apparatet var tett, og utbedringen ble vurdert vellykket. U.t. har ikke merket noen antydninger til lekkasje siden da.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet
Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 53, bnr. 875, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1224 **Eiendomsverdi ref nr:** KE1321

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogatakst AS

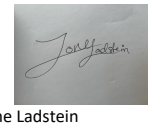
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein

Jone@rogatakst.no

903 60 881

NITO

ROGATAKST

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført på Storhaug i 2013 i Stavanger kommune.

TOMT
Opparbeidet med plen, gruslagt gangsti og buskvekster.

PARKERING
Egen parkering i lukket garasjeanlegg.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av isolert bindingsverk.
Fasader er kledd med fasadeplater av metall og trekledning utført som spiler
Etasjeskille er av betong
Tak er utformet som et flatt tak, med ukjent tekking.

OPPVARMING
Vannbåren varme via radiator og gulvvarme.

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand, men har behov for noe oppgradering.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.
Boligen er oppført som en betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mot yttervegger fra byggeår.

Fasade er kledd med fasadeplater i metall og spiler i tre.
Det er påvist lufting av fasade ,sjekket tilfeldige steder på boligblokken

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er datert 2013.
Basert på vinduenes alder nærmer tidspunkt for utvendig overflatebehandling seg.

Leiligheten har en brann og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse mot oppvarmet fellesareal.
Leiligheten er også utstyrt med balkongdør i tre i malt utførelse med glassfelt.
Glassfeltet er utstyrt med 3-lags glass

Leiligheten er tilknyttet en balkong på 5 m2 med rekkverk i metall.
Balkong er overbygget av balkong i 3 etasje.
Gulvet er av betong med etablert slukrenne

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv, og malte plater på vegger og i tak.

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Blokken er utstyrt med trapp i betong fra byggeår.
Trappen er utført med håndløper i metall på begge sider.
Det er lagt fliser i trinn.
Blokken er utstyrt med felles heis

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrommet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Våtrommets vegger er utført med fliser og taket er malt.
Boligen bad har fliselagte gulvflater, med vannbåren varme som varmekilde.

Badet har 2 plastsluk.

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
-Opplegg for vaskemaskin

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Steketopp
-Stekeovn

Hvitevarer er frittstående og integrerte.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det er avtrekk via balansert anlegg, montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er utstyrt med rør i rør system av plast besiktiget i rørskap lokalisert på bad.
Rørskap er utstyrt med avrenning til gulv på bad.
Stoppekran er lokalisert i rørskap

Leiligheten har avløpsrør i plast fra byggeår, besiktiget i leiligheten.
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon gjennom blokkens fellesanlegg. Det er påvist tilluft til alle oppholdsrom. Avtrekk er

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

etablert til kjøkken/stue og
bad.

Leiligheten er tilkoblet felles sentral/fjernvarmeanlegg.
Anlegget er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang

Boligen er utstyrt med vannbåren varme i gulv på bad samt radiator i leilighetens stue/kjøkken
Røropplegg er lokalisert i skap med vannrør.

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er fra byggeår.
Det er påvist stedvis knotteplast og drenerende masser rundt blokken

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Terrengforhold er forholdsvis flatt, med fall vekk fra blokken.
Terreng er etablert i 2 nivåer rundt blokken.

Blokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

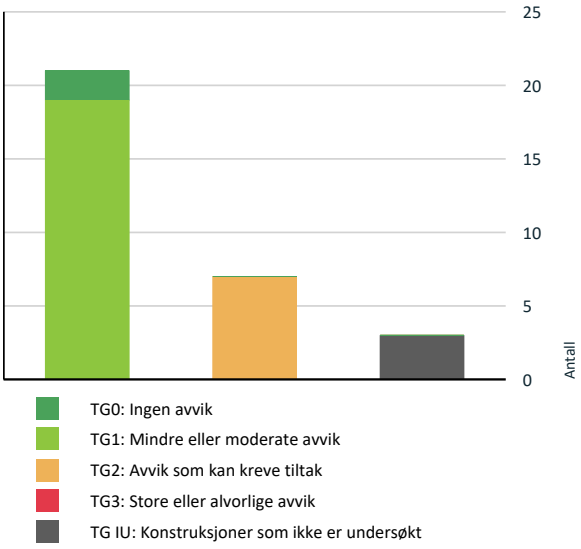
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er datert 29.06.2011.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Gulvflater	Gå til side
Innvendig > Baderomsdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført som en betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mot yttervegger fra byggeår.

Fasade er kledd med fasadeplater i metall og spiler i tre.

Det er påvist lufting av fasade ,sjekket tilfeldige steder på boligblokken.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er datert 2013.
Basert på vinduenes alder nærmer tidspunkt for utvendig overflatebehandling seg.

TG 1 Dører

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har en brann og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse mot oppvarmet fellesareal.

Leiligheten er også utstyrt med balkongdør i tre i malt utførelse med glassfelt.
Glassfeltet er utstyrt med 3-lags glass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet en balkong på 5 m2 med rekkverk i metall.

Balkong er overbygget av balkong i 3 etasje.
Gulvet er av betong med etablert slukrenne.

Rekkverk er målt til 109,5 m over balkongdekke.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulv, og malte plater på vegger og i tak.

TG 2 Gulvflater

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er registrert noe svelling i gulv ved radiator samt entre.
Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vått yttertøy i entre og tidligere lekkasje fra radiator.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

-For å lukke avviket må gulvflater i nevnte området byttes.
Avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter eget behov.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 6 mm over hele flaten og 5 mm lokalt rundt laser

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 6 mm over hele flaten og 1 mm lokalt rundt laser

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Blokken er utstyrt med trapp i betong fra byggeår.
Trappen er utført med håndløper i metall på begge sider.
Det er lagt fliser i trinn.

Blokken er utstyrt med felles heis

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

TG 2 Baderomsdør

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

-Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

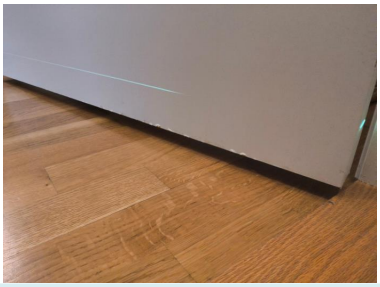
• Andre tiltak:

-Avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter eget ønske og behov, da døren fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.
For å lukke avviket må dørbladet byttes.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommets vegger er utført med fliser og taket er malt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligen bad har fliselagte gulvflater, med vannbåren varme som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 10 mm, fra inngangsdør til sluk, fordelt over 155 cm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er det registrert fall på 1:100, som tilsvarer ett fall på 1 cm pr meter.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 2,2 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

-Elastisk fug i dusjsone har løsnet.

- For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunkt skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm. Alternativt kan gulvet prosjekteres med fall 1:100 på hele gulvflaten til sluket.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

-Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader.

-Elastisk fug i dusjsone bør fjernes og remonteres.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport







2.ETASJE > BAD/VASKEROM

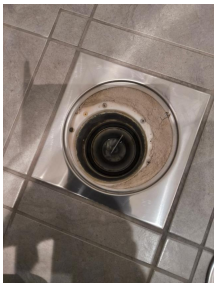
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har 2 plastsluk.
Det er registrert smøremembran med ukjent utførelse.

Nåværende eier har etter endt befaring fått lokalutbedret en utetthet i tettesjiktet rundt sluket i dusjens våtsone.
Arbeidet er utført av fagfolk og dokumentasjon på utførelse er fremvist.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
-Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

-Det er registrert noe svelling i skapets fronter og innvendige hyller.
Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Avviket er først og fremst av estetisk verdi, og tiltak kan iverksettes etter eget ønske og behov.
For å lukke avviket må fronter/hylle byttes.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra entre mot bad
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot naboseksjon/kjøkkeninnredning.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.
Ønsket sted for hulltaking ville vært mot dusjsone.
Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Steketopp
-Stekeovn

Hvitevarer er frittstående og integrerte.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

-Det er registrert noe mindre svelling i fronter og benkeplateskjøt.
Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av vann på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

-Det må monteres en waterguard iht. krav fra byggeår. Dette vil automatisk stenge av vannet dersom det er vannsøl eller en vannlekkasje på kjøkkenet.

-Avviket er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter eget behov og ønske, da både benkeplate og fronter fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.







2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg, montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med rør i rør system av plast besiktiget i rørskap lokalisert på bad.
Rørskap er utstyrt med avrenning til gulv på bad.
Stoppekran er lokalisert i rørskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Det er registrert noe rust i leilighetens vannskap.
Årsaken skyldes tidligere defekt ventil tilknyttet boligens vannbårne varme.
Basert på informasjon fra eier er dette utbedret i senere tid.

-Varerør er kuttet noe kort inn i vannskapet.
Som ett resultat av dette vil eventuelt lekkasjevann kunne renne inn i varerør som ikke er direkte påvirket av en lekkasje, før det finner veien ut av skapet via drensrør.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

-Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.

-Varerør i vannskap bør forlenges noe, for å sikre at alt lekkasjevann ledes til baderomsgulvet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast fra byggeår, besiktiget i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon gjennom blokkens fellesanlegg. Det er påvist tilluft til alle oppholdsrom. Avtrekk er etablert til kjøkken/stue og
bad.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles sentral/fjernvarmeanlegg.
Anlegget er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren varme i gulv på bad samt radiator i leilighetens stue/kjøkken
Røropplegg er lokalisert i skap med vannrør.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ukjent, i følge megler bør dette foreligger fra utbygger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

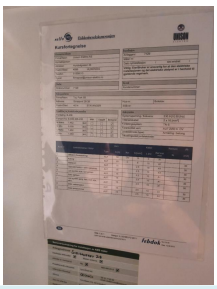
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår.
Det er påvist stedvis knotteplast og drenerende masser rundt blokken

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold er forholdsvis flatt, med fall vekk fra blokken.
Terreng er etablert i 2 nivåer rundt blokken.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Blokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

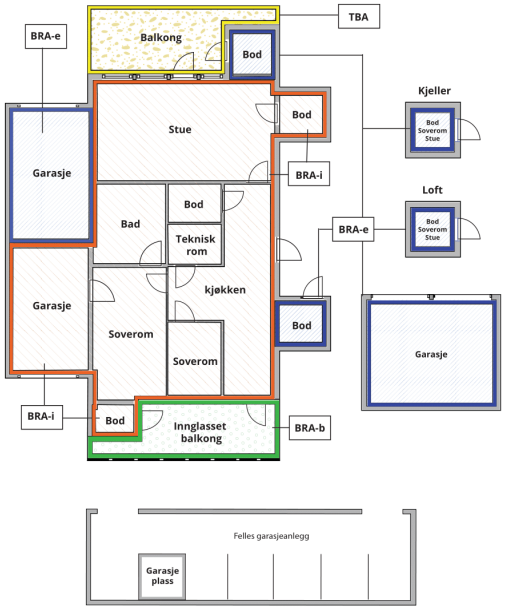
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	41			41	5
Underetasje		10		10	
SUM	**41**	**10**			**5**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Boligen er tilknyttet ekstern bod i kjeller og parkeringsplass, merket 514.
Areal for boden er opplyst om under BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er datert 29.06.2011.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring av ventil tilhørende vannbåren varme-2025
Tettet lekkasje fra radiator-ca 2024

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Ben Michael Danby Kamsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	875		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Siriskjeret 28

Hjemmelshaver
Kamsvåg Ben Michael Danby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk lokalisert på Storhaug i Stavanger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Blokken ligger i ett området regulert til "Bolig/forretning/konto" under planID: 1785B9

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026	Revidert versjon utført 14.10.26 fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	6	Nei

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Siriskjeret 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 875
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317323**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300257277**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **875**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **84,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 482 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: 26-10760 Sluttrapport Siriskjeret 28

Sluttrapport for

Siriskjeret 28

Befaringsnummer: 26-10459

Utbedringsnummer: 26-10760

Dato for utbedring: 09.10.2026



Vedlegg: 26-10760 Sluttrapport Siriskjeret 28

Oppdragsgiver informasjon

Skadested informasjon

Navn	Ben Kamsvåg
Gatenavn og nummer	Siriskjeret 28
Postnummer og poststed	4014 Stavanger
E-post	ben.kamsvaag@gmail.com
Telefon	95061489

Generell informasjon om saken

Alder på bolig	2013
Alder på bad	2013
Dato for befaring	10.09.2026
Ansvarlig tekniker	Marcelo Campos

Bakgrunn



Bad 2.etg



Bad 2.etg



Bad 2.etg



4,4 kvm

Vedlegg: 26-10760 Sluttrapport Siriskjeret 28



Gulv i dusj. Hvite merker viser kalkutslag



Sluk i dusjen av typen Blucher



Det mørke brune er membran. Den er slitt og sprukket opp enkelte plasser slik at man ser mansjetten under membran.

Hva har skjedd

M-TETT ble kontaktet for å se på muligheten for lokal utbedring av badet i 2.etg.
Sluket er av typen Blucher. Det ligger en butylmansjett rundt sluket som er smurt inn med membran. Membranen ligger ubeskyttet. Det ser ut som membranen har fått slitasje over tid og derfor fått skade. Pr nå er det felter på mansjetten som ikke har membran. Det er også en plass hvor det kan se ut som det er et lite hull i mansjetten. Over tid vil dette føre til fukt i gulvet under membranen. Det er pr nå ingen skade i overflaten av gulvet som følge av dette, men det bør gjøres noe med før skadene oppstår. Typisk skade som følge av utett membran er løse fliser, sprekk i fuger og bom i flisene.
Huseier har ikke reservefliser, men har info om hva flisene heter og hvilket firma som utførte jobben.

Vedlegg: 26-10760 Sluttrapport Siriskjeret 28

Utbedring

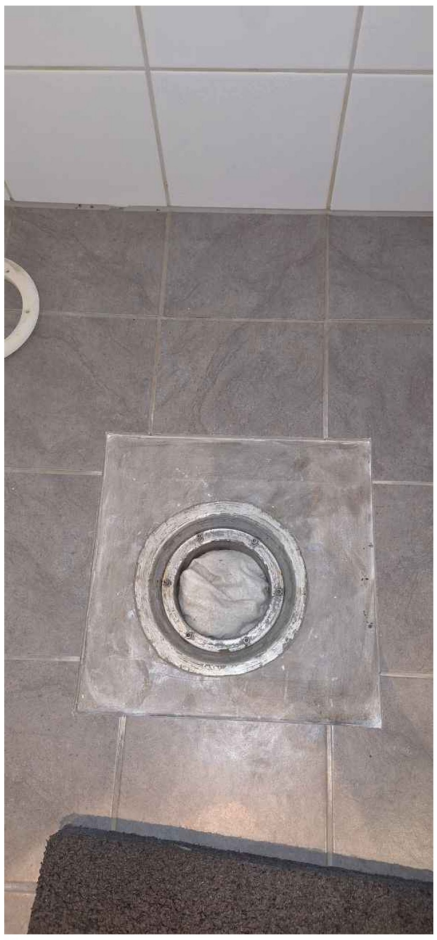
Beskrivelse av utbedring

I forbindelse med utbedring av toppmembran ved sluk ble det først skåret en fuge 5 cm på innsiden av utbedringsområdet. Deretter ble flis demontert uten å skade underliggende membran/tettesjikt, og randsone ble rettet opp. Membranen ble skjøtet i overgangene, og det ble montert slukmansjett. Videre ble membran påført i flere omganger for å sikre nødvendig dekning. Klemring ble deretter montert, før flisene og slukrist ble installert. Avslutningsvis ble det fuget.

Konklusjon

Utbedringsarbeidet ble gjennomført i henhold til planen. Membranen vi har skjøtet på ble inspisert og funnet å være i tilfredsstillende stand, og skjøten ble utført med nødvendig presisjon for å sikre tetthet. Arbeidet anses som vellykket, og resultatet oppfyller høy kvalitet i henhold til vår standard.

Bilder av randsone



Randsone.



Randsone.



Membran.


Membran.



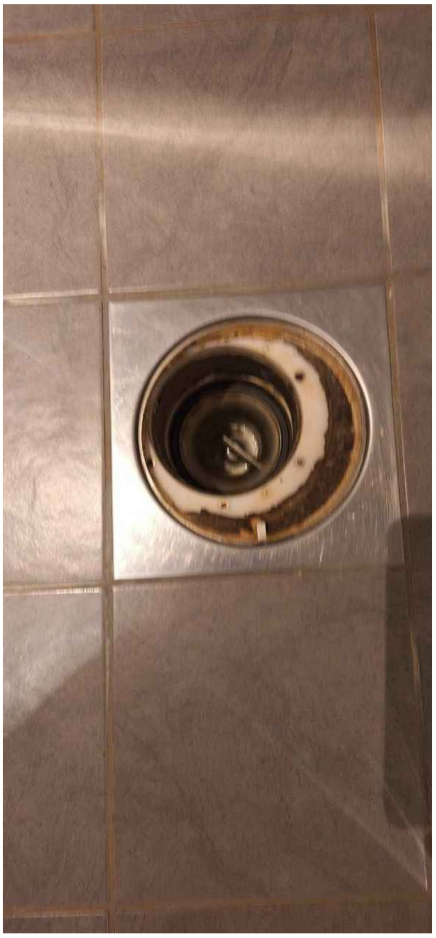
Membran / klemering montert.

M·TETT

Bilder av ferdigstilt utbedring



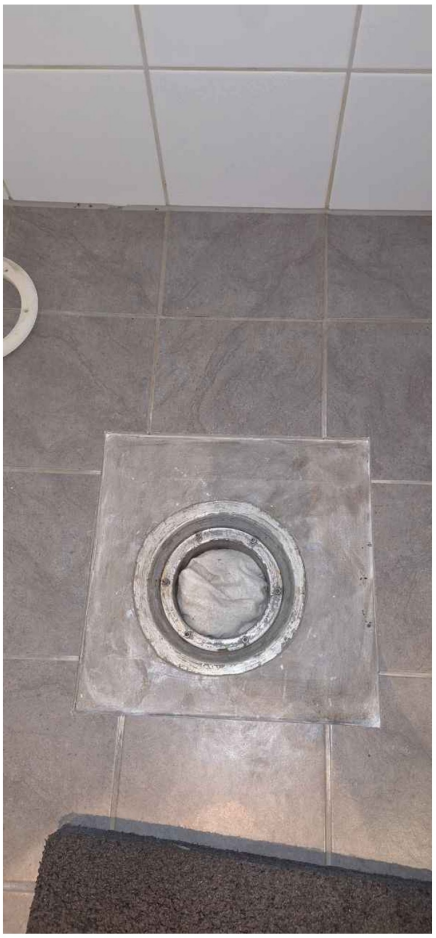
Start.



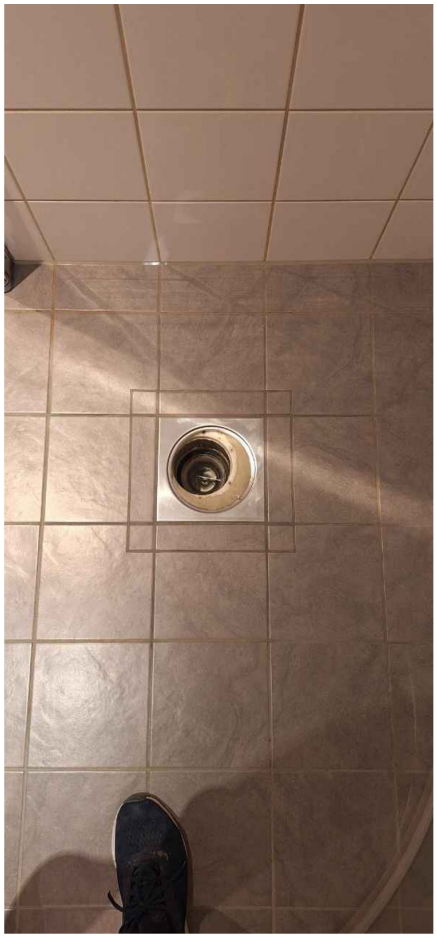
Start.



Skadet av membran.



Fjerning av skadet sluk mansjet.



Fliser montert.



Fuging.



Ferdig.



Ferdig.



Ferdig.

Med vennlig hilsen
M-TETT AS
Marcelo Campos
Våtromstekniker
96046757
www.m-tett.no

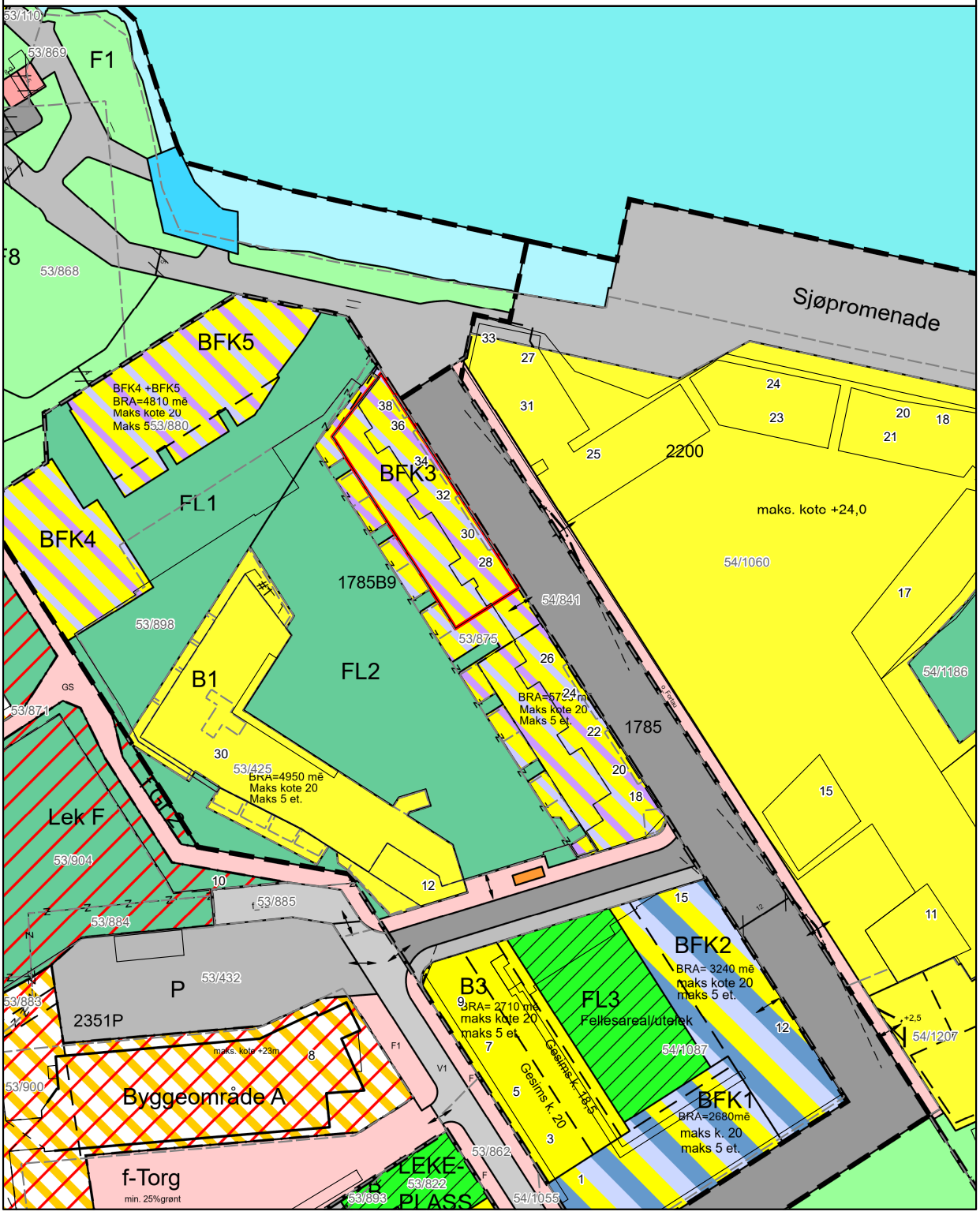
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/875/0/29
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1785B9
Ikrafttredelsesdato: 6.11.2008

Stavanger kommune

N



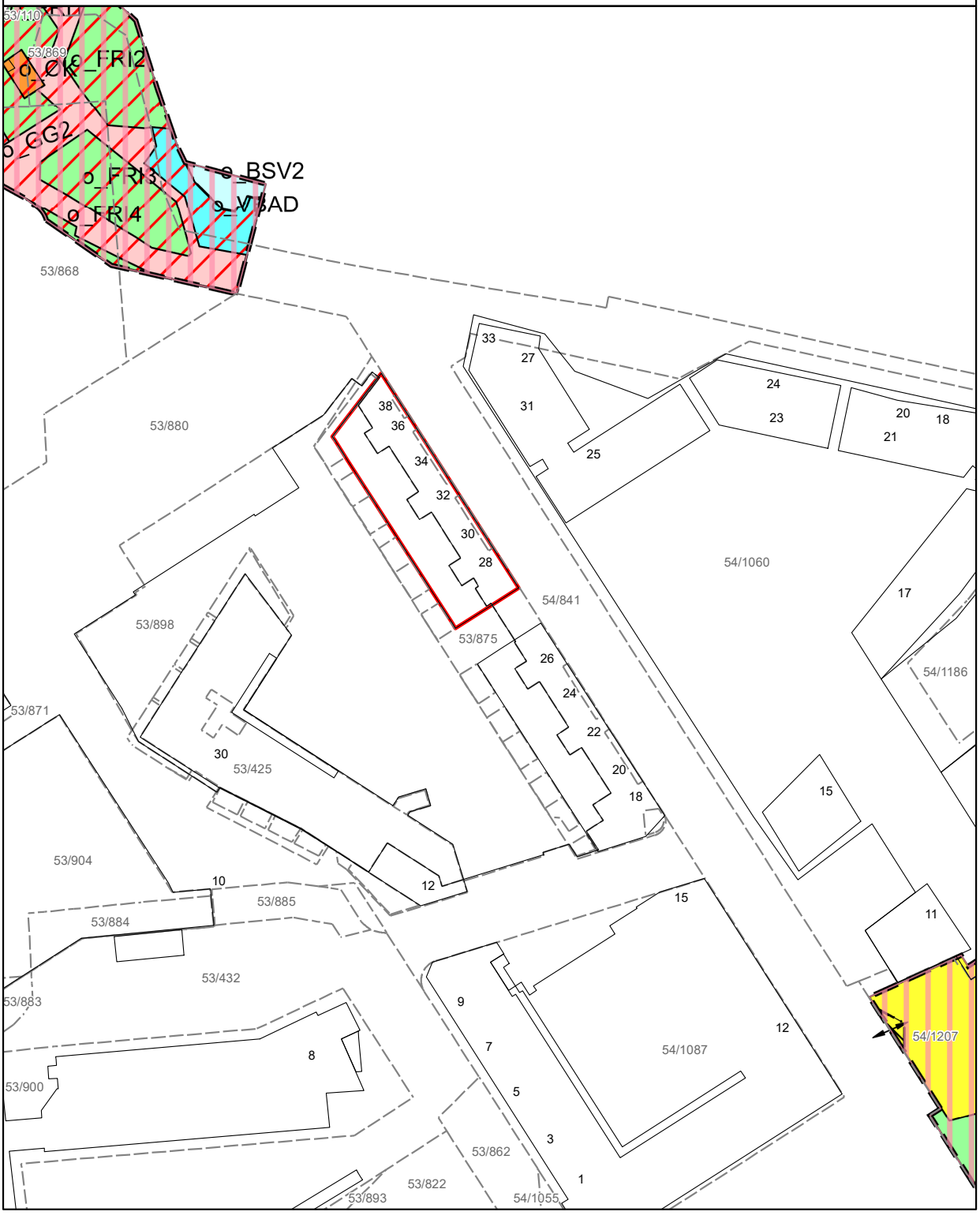
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/875/0/29
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2833,1785
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG — AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg
- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

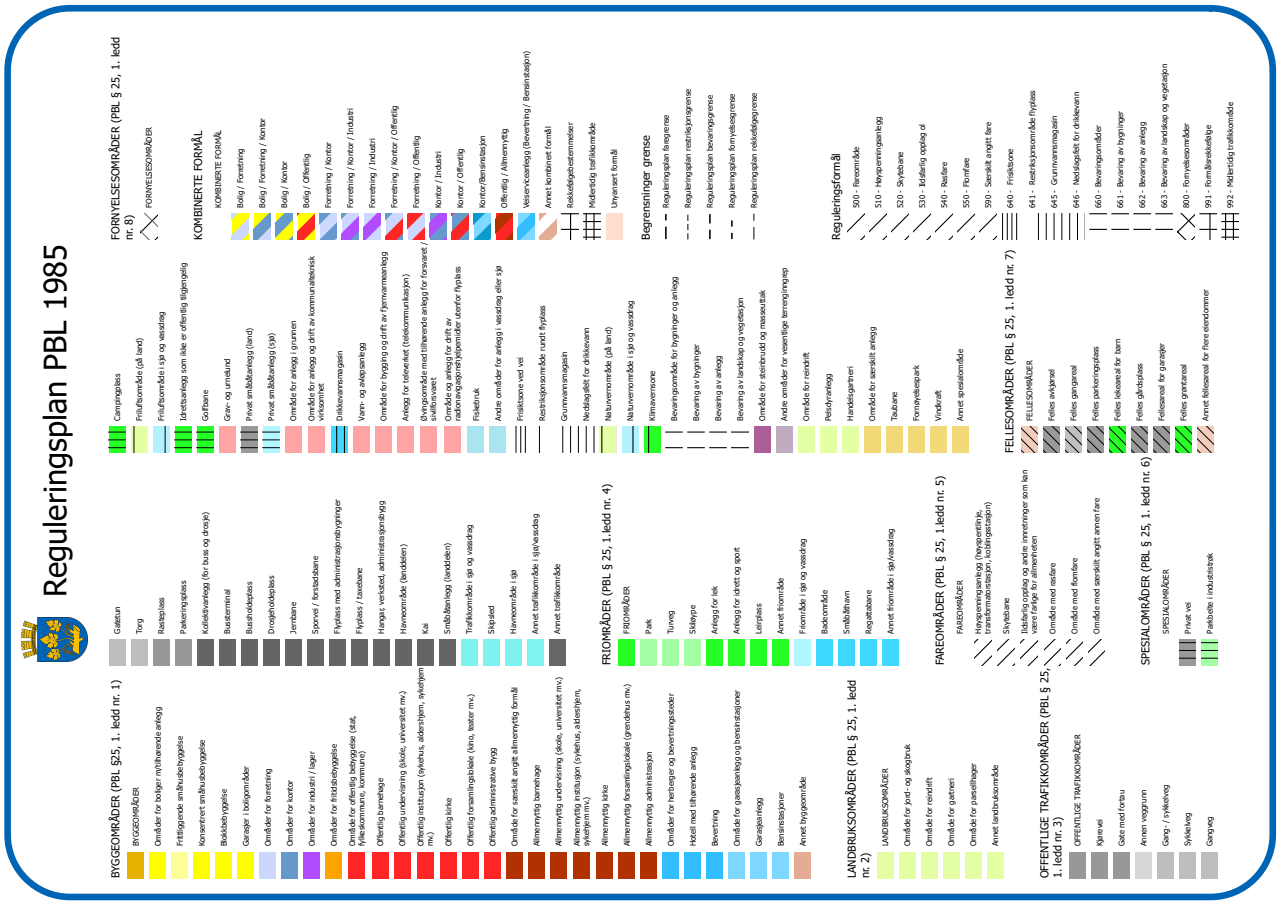
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



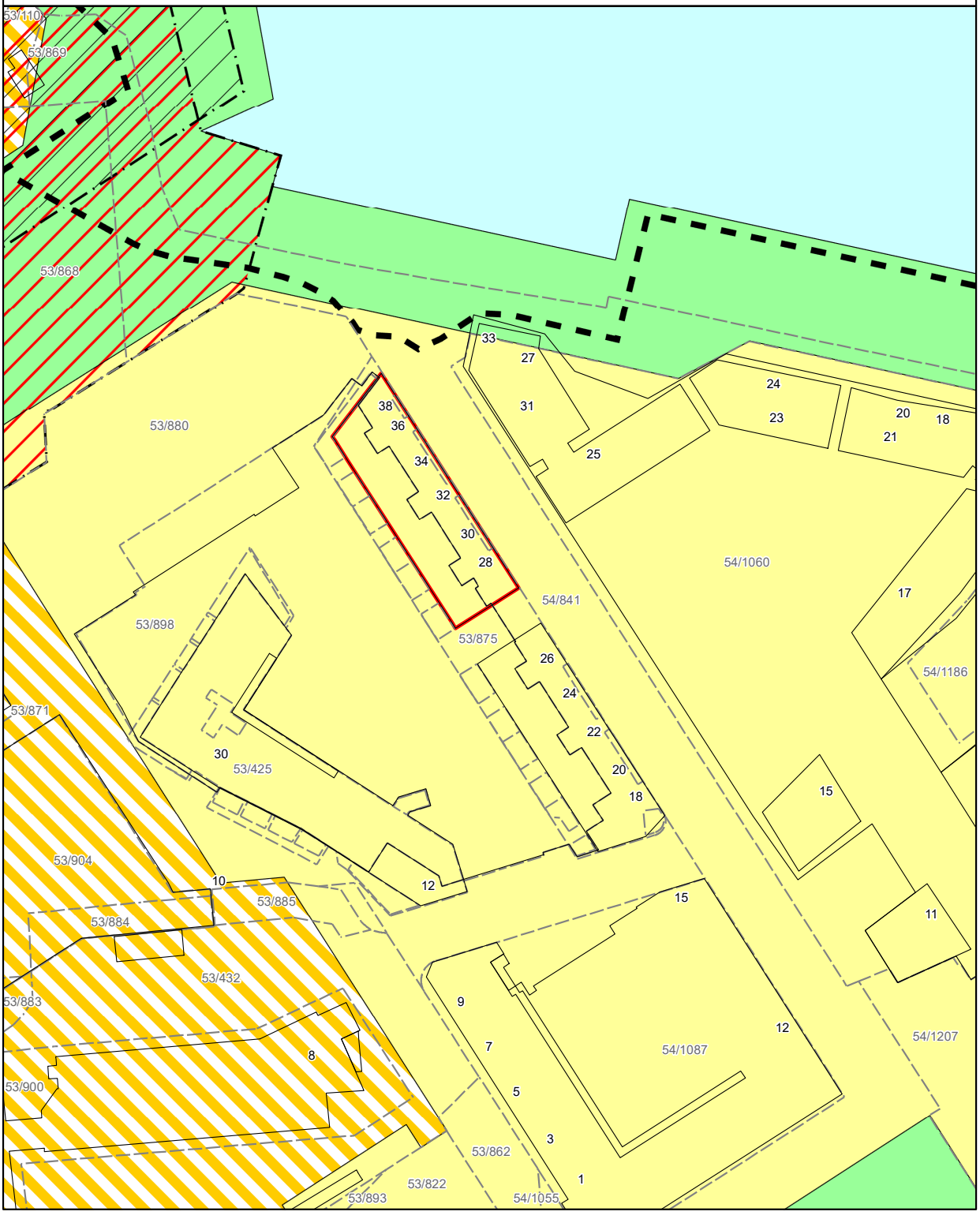
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/875/0/29
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

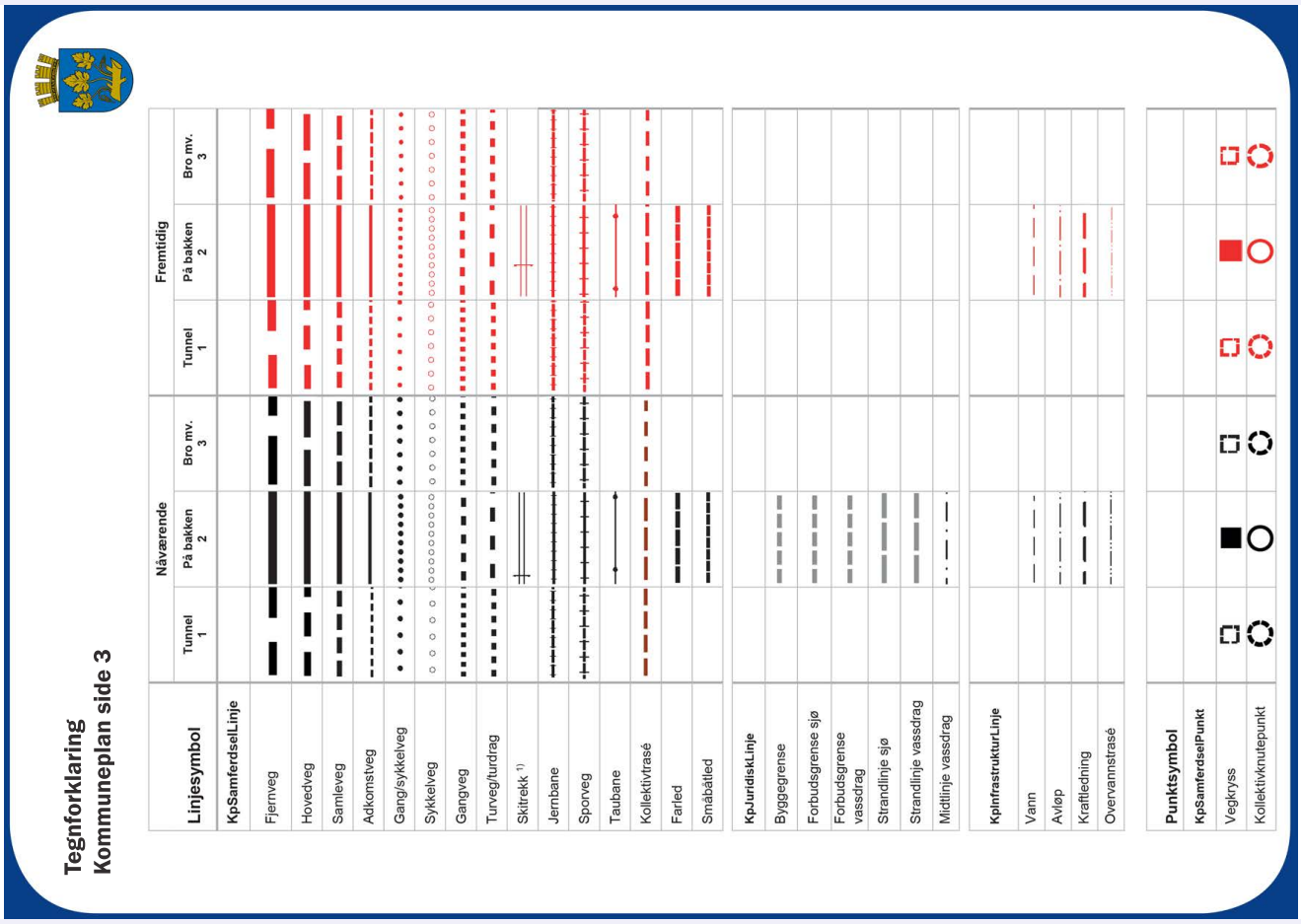
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **08.06.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	53	**Bruksnr**	875	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	29
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	1578.11 kvm
Omrnavn	B42
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1785B9

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **08.06.2026**

Navn	Tou Park, Siriskjeret
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/06/2008 00:00:00
Bestemmelser	1785B9E2 bestemmelser vedtatt 29.01.2026.PDF
Delarealer	
Areal	94.08 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	1466.46 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	17.59 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1785
Navn	Endring av reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9
Plantype	31 - Mindre reguleringsendring
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	1785 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Areal	

Id	2833
Navn	Detaljregulering for Lervigsveien 14
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/875/0/29
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



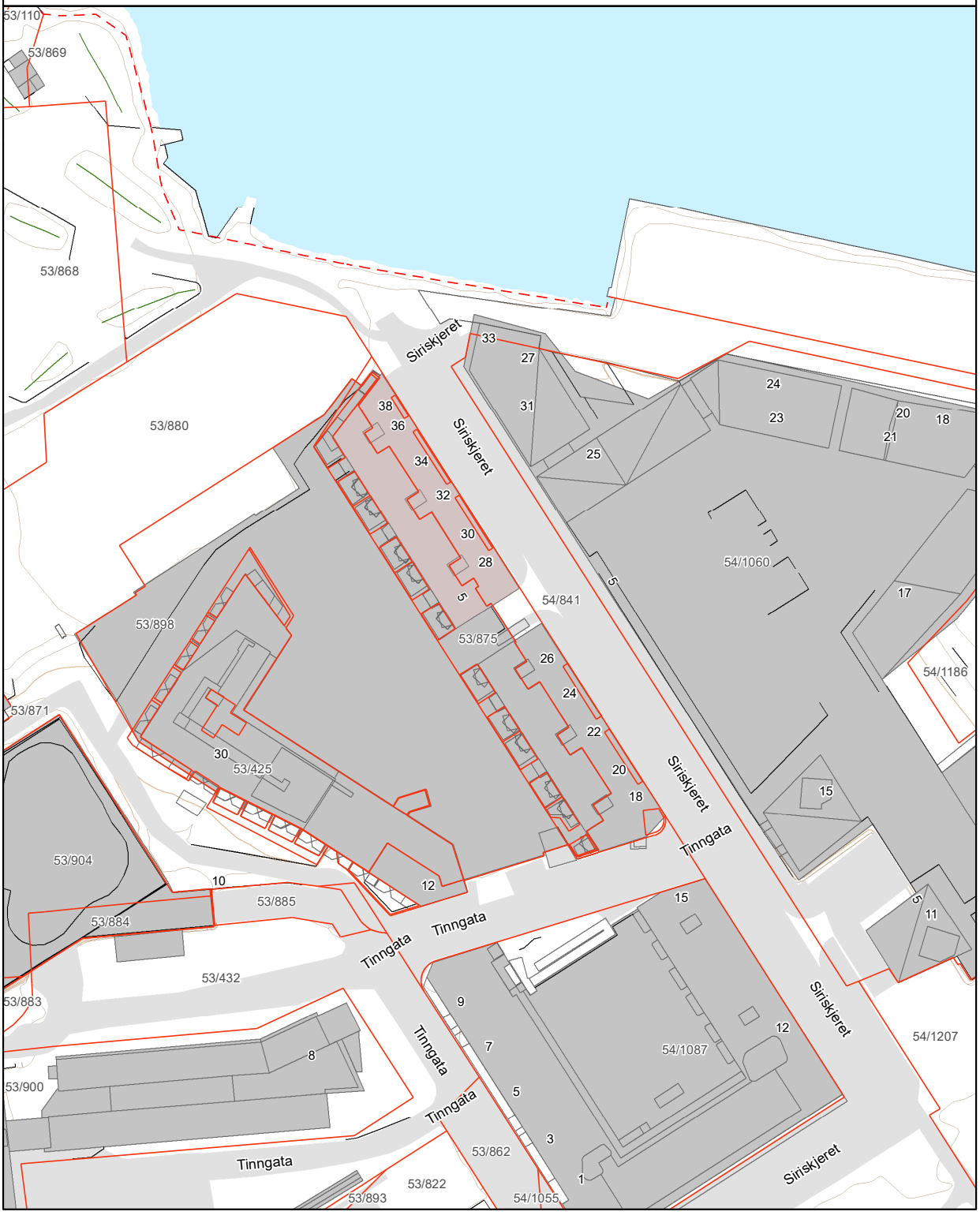
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/875/0/29
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon

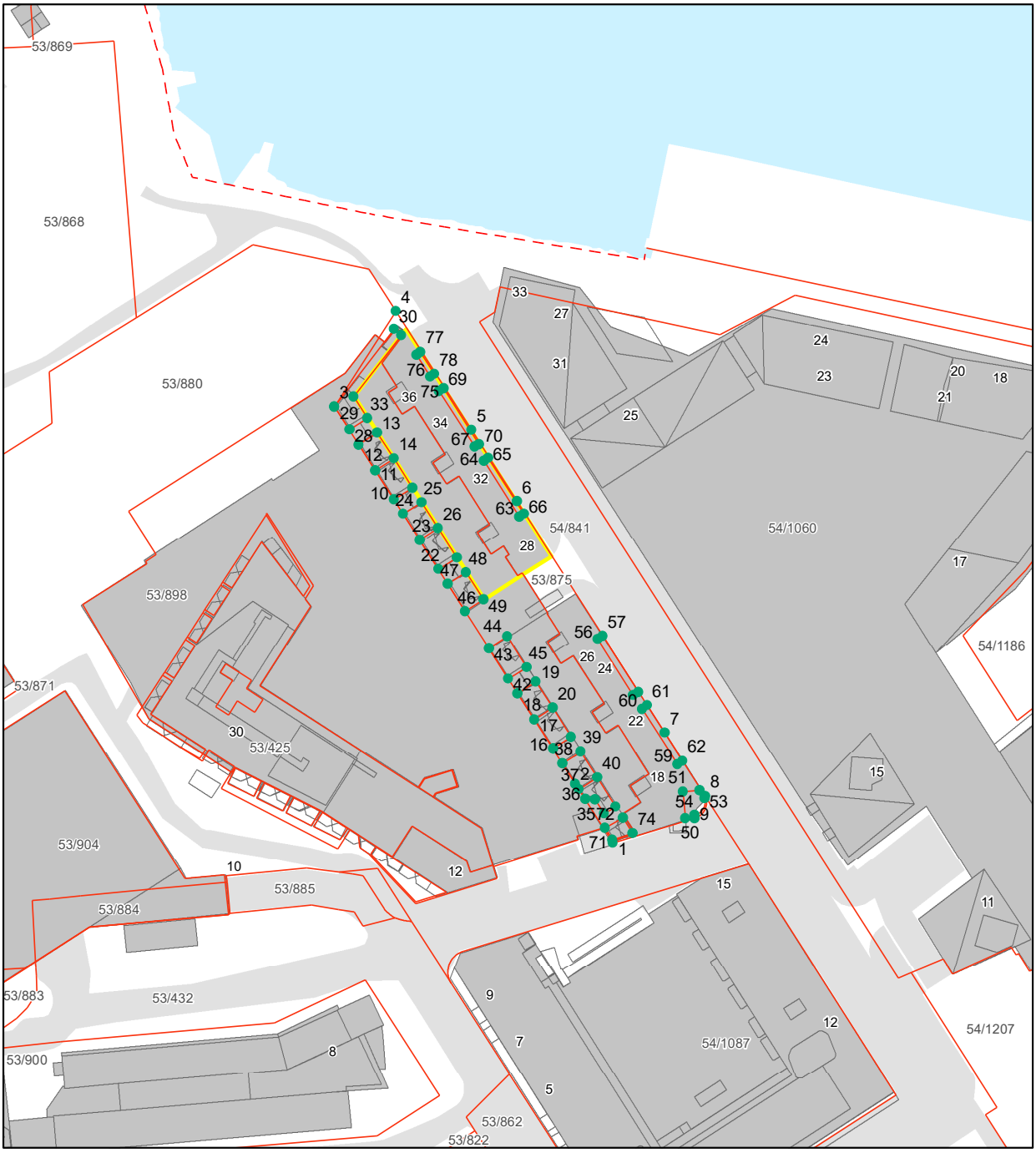
Eiendomskart med grenser

Adresse: Siriskjeret 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/875/0/29
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



PLAN 1785B9 - BEBYGGELSESPLAN FOR TOU PARK, SIRISKJERET

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 30.01.2026 Saksnr.: 2025/281907	Nytt bestemmelsesområde og ny bestemmelse, §9 og §9.1	pbl § 12-14

UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Alliance arkitekter AS, 05. februar 2007.
Sist revidert Stavanger kommune 23. oktober 2008.
Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 06.11.08 i medhold av pbl § 28-2.
Korrigert/Tilføyd §§2.4, 2.6, 2.9, 4.1-4.7, 4.9, 8.3 og 8.4 iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2013 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 1785 for Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå.

§ 1 FORMÅL
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger, kultur- og næringsvirksomhet samt tilhørende felles og offentlige uteområder.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK
Disse kravene gjelder i tillegg til rekkefølgekravene i reguleringsplan 1785 § 12.

§ 2.1 Opparbeidelsesplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i henhold til reguleringsplan 1785 § 3.2 for de områder som kreves opparbeidet i forbindelse med den omsøkte utbyggingen. Opparbeidelsesplan skal vise opparbeidelse av hele delområder selv om bare deler av disse kreves opparbeidet i forbindelse med den aktuelle utbyggingen.

§ 2.2
Før det gis rammetillatelse skal støyforhold for nærliggende boliger som følge av konsertlokaler og ev. annen støygenererende kulturaktivitet utredes og nødvendige tiltak beskrives, jf. teknisk forskrifter TEK.

§ 2.3
Offentlige og felles lekearealer samt ubebygde deler av byggeområdene skal ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse. Før boliger kan tas i bruk skal lekearealer være etablert iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm for det antall boliger som er ferdigstilt. Dette gjelder både krav til størrelse på lekearealene og avstanden til dem. Det må også være sikret en god forbindelse fra boligene til de aktuelle lekearealene.

§ 2.4
Før BFK4 og BFK5 tas i bruk må friområdet F8 i reguleringsplan 1785 være ferdig opparbeidet.

§ 2.5
Før et eventuelt nybygg på AB2 tas i bruk må FG være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.6

Den viste kjøreveien og Vei 2 i bebyggelsesplan 1785B1 skal være ferdigstilt i henhold til godkjent gatebruksplan før det gis brukstillatelse for B3, B1 eller parkeringsanlegg under friområdet. Dette gjelder også fortauene langs veiene.

Gang- og sykkelvei i bebyggelsesplan 1785B1 langs FA1, friområdet og FA2 skal være ferdigstilt samtidig med friområdet. Gangveien skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegget.

Den viste gang- og sykkelveien fra AB6 til FA2 skal være opparbeidet samtidig med den første delen av friområdet som kreves opparbeidet (se § 2.3). Veien må gis en videreføring fra FA2 via offentlig gang- og sykkelvei, enten mot øst eller på arealer vist i naboplanen 1785B1.

§ 2.7
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som innebærer etablering av viste avkjørsler fra BFF2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne skal det foreligge godkjent revidert gatebruksplan for veien øst for planområdet som er tilpasset etablering av de aktuelle tiltakene.

Veien vest for planområdet må opparbeides i tråd med revidert gatebruksplan samtidig med etablering av viste avkjørsler fra BFK2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne.

§ 2.8 Grunnforhold
Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innen området, skal behandling av grunnforhold være avklart og kunne dokumenteres i tråd med reguleringsplan 1785 § 2.6.

§ 2.9
Før de 30 siste boligene i BFK4 og BFK 5 tas i bruk skal det være etablert 2 gjesteparkeringsplasser i parkeringsanlegg under LEK F i plan 2351P.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og opparbeidelse av planområdet. Kulturbaserte attraksjoner og bygninger regulert til spesialområde bevaring skal i størst mulig grad være tilrettelagt etter disse prinsippene.

§ 3.2 Krav til søknad om byggetillatelse
Søknad om rammetillatelse skal utarbeides iht. reguleringsplan 1785 § 4.2.
Søknaden skal redegjøre for antall parkeringsplasser (se § 3.1).

Det skal utarbeides kvalitetsprogram for området iht. kommuneplanens retningslinjer for rehabilitetring og nybygg.

§ 3.3 Parkering
Det skal etableres 1 bilplass per bolig og per 100m² annet bruksareal. Parkering skal legges under terreng og bebyggelse.

I tillegg skal det være 1 gjesteparkeringsplass per 15 boliger. Her kan også ev. parkeringsplasser langs tilliggende side av offentlig vei regnes med.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig og per 100m² annet bruksareal. Disse skal plasseres nær inngangsparti eller i parkeringskjeller.

§ 3.4 Energiforsyning
Det skal legges til rette for vannbåren varme i boligene. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal plan for utførelse av infrastruktur og energiforsyning være avklart og kunne dokumenteres.

§ 3.5 Støy
Støyreduserende tiltak skal utføres i henhold til T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", tabell 2. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse.

Støyreduserende tiltak under bygge- og anleggsperioden skal utføres ihht. T-1442, kap 4.

§ 3.6 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 3.7 Solforhold
Påkrevde leke- og utearealer skal ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn kl. 15.30.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 Utnyttelse
Maks. tillatt BRA for hvert byggeområde er angitt på plankartet. For BFK4 og BFK5 er dette angitt samlet

§ 4.2 Høyder og byggegrenser
For B1, B3 og BFK1-BFK5 er maks. mønehøyde og etasjeantall vist på plankartet.
Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området.

For AB2 og AB4 er maks. mønehøyde og gesimshøyde vist på plankartet.

For AB3 skal dagens møne- og gesimshøyder opprettholdes.

§ 4.3 Utforming
Utforming av ny bebyggelse skal være moderne og bærekraftig. Det skal legges vekt på miljøvennlig materialbruk. Utforming av bygninger og materialbruk skal gjenspeile bygningenes funksjon og harmonere med omgivelsene. Spesielt skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og "Norwegian Wood"-prosjektet øst for planområdet. Bebyggelsen skal framstå med et variert arkitektonisk uttrykk.

Hovedmaterialer i fasader på ny bebyggelse skal være tre, tegl og stein, samt glass og metall. Materialene skal i størst mulig utstrekning fremstå med naturlige egenskaper og farger. Fargesettingen skal harmonere med omgivelsene. Det tillates innslag av malte overflater og eksponert betong der dette inngår som mindre deler av fasadene.

Ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

Det tillates etablert takterrasser på B1, B3 og BFK1-BFK5.
Retningslinjer for takterrassene skal framkomme av opparbeidelsesplaner for uteområdene.

§ 4.4 Interne gang-/sykkelveier
Viste interne gang- og sykkelveier skal etableres som fellespassasjer som forbinder fellesarealer med offentlige områder. Disse skal etableres enten i et skille mellom to separate bygningskropper eller gjennom den aktuelle bygningskroppen. Passasjene gjennom BFK3 og AB2 skal plasseres mellom to separate bygningskropper. Nøyaktig plassering av passasjene avgjøres i rammesøknad.

§ 4.5 Boliger (B1-B3 og BFK1-BFK5)
Det tillates maks. 280 boliger. Boligformål kan utgjøre maks. 21.760 m². Resterende areal innenfor BFK1-BFK5 må inneholde kontor og forretningsformål iht. § 4.7.

For planområdet sett under ett skal leilighetsstørrelsene være som følger:
Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².
Maks. 20% av leilighetene kan være mindre enn 60 m².
Min. 40% av leilighetene skal være større enn 70 m².
Min. 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

Alle boliger skal ha eget utområde på minimum 4m² med dokumentert gode solforhold.
Leiligheter skal ha minst en side med henvendelse mot offentlig gate eller friområde og minst en side med henvendelse mot privat eller felles uteareal. Unntaksvis kan leiligheter på under 60 m2 være ensidige.

Viste avkjørsler skal sikre adkomst til parkeringsanlegg, varemottak og avfallsstasjoner for byggeområdene. Avkjørslene skal opparbeides med siktlinjer iht. Kommunalteknisk veinorm for Nordjæren.

§ 4.6 Bolig (B1-B3)
Områdene skal benyttes til bolig.

Det tillates maks. 64 boenheter i B1.
Det tillates maks. 35 boenheter i B3.

§ 4.7 Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK5)
Områdene kan benyttes til bolig, kontor og mindre forretningsvirksomhet. 1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke dagligvareforretninger.

Det tillates maks. 30 boenheter i BFK1.
Det tillates maks. 36 boenheter i BFK2.
Det tillates maks. 63 boenheter i BFK3.

Det tillates maks. 52 boenheter i BFK4 og BFK5.

§ 4.8 Annet byggeområde (AB1-AB8)
Områdene skal benyttes til kulturproduksjon og –formidling som f.eks. øvings- og konsertlokaler, atelier, scener og gallerier. Lokalene kan også benyttes til serveringssteder, kontor og mindre forretningsvirksomhet.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Utforming og materialbruk skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ev. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området.

Sokkeletasje og 1. etasje i AB2 skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

AB3s fasade langs Lervigsveien er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 4.9 Kommunalteknisk anlegg
Arealet skal brukes til nedgravde avfallscontainere.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING
I tillegg til AB1 og AB5-AB8 omfatter bestemmelsene mur og port langs Kvitsøygata (mellom AB1 og AB8) og AB3s fasade langs Lervigsveien.

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer.
Ved eventuell riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner og gatebruksplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE
Området skal opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til Lekeplassnorm for Stavanger kommune og opparbeidelsesplan iht. reguleringsplan 1785 § 3.2. Området må ta opp i seg det eksisterende terrengfallet på en slik måte at det skapes flater som kan benyttes til ulike aktiviteter.

Det tillates etablert et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg under deler av arealet. Dette må plasseres slik at det i minst mulig grad legger begrensninger på bruken av arealet over anlegget. Dekke over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over, og må uansett tåle minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

§ 8.1 Felles avkjørsel FA1 og FA2
Områdene er felles avkjørsler for offentlig parkeringsanlegg under friområdet. Områdene må planlegges i sammenheng med friområdet.

Ved opparbeidelse av FA2 må behovet for frisiktsone mot gang- og sykkelvei i vest (utenfor planområdet), vurderes og nødvendig frisikt sikres iht. § 3.7 og vises i aktuell opparbeidelsesplan.

FA1 skal bare benyttes til innkjøring til parkeringsanlegget, ikke utkjøring.

§ 8.2 Felles gårdsplass FG
Området kan benyttes til av- og påstigning, varelevering, sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det skal være rom for å benytte området til aktiviteter tilknyttet kulturvirksomhet i AB1-AB8 som f.eks. utstillinger. Det kan etableres et mindre antall bilplasser tilknyttet virksomhet i AB1-AB8 så fremt disse ikke vil være til hinder for en praktisk og fleksibel bruk av plassen (avklares i opparbeidelsesplan). Bilparkeringsplasser må ikke dominere området.

Byantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til opparbeidelsesplan for området.

Områdets er felles for AB1-AB8.

Muren langs Kvitsøygata, inklusiv port, er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 8.3 Felles lekeplass (FL1-FL3)
Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune. Områdene kan også benyttes til sykkelparkering og adkomst til tilliggende bebyggelse. Det tillates etablert felles parkeringskjeller under arealene. Deler av dekket over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides et variert terreng med vegetasjon over. Minimum 60% av felles lekeareal skal opparbeides med minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt, og dekket må dimensjoneres for å tåle dette. Der områdene grenser til offentlige trafikkområder skal de trappes ned til og ha god kontakt med disse.

Områdene er felles for B1-B3 og BFK1-BFK5.

Sandlekeplassbehov for boliger i B3, BFK1 og BFK2 må dekkes i FL3.
Sandlekeplassbehov for boliger i B1 og BFK3-BFK5 må dekkes i FL1 og FL2.

Adkomst fra Tinngata til parkeringsanlegg under FL1 og FL2 skal være enveiskjørt og kun brukes til innkjøring.

§ 8.4 Annet uteopphold
Området kan benyttes som felles uteareal for beboerne.
Området er felles for B1, B2 og BFK1-BFK5.

§9 Bestemmelsesområder

§9.1 Bestemmelsesområde #1

Arealer for balkonger direkte under annen balkong kan innglasses. Gjelder ikke arealer på bakkeplan.
Innglassing skal være transparent og uten farger, eventuelle beslag skal være smalest mulig.
Innglassing skal ikke være visuelt fremtredende.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	11.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	875	Fnr:		Snr:	29
Adresse:	Siriskjeret 28						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:	Felles for sameiet	

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 875, Seksjonsnr 29	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Siriskjeret 28, gatenr 3639	**Grunnkrets:**	206	Lervik 1
(fra bruksenhet)	4014 Stavanger	**Valgkrets:**	2	Varden
Oppdatert:	01.08.2012	**Kirkesogn:**	6010301	St. Johannes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.10.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	41/4 490
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 578,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / vemeklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
3635	04 - Kommune	Tou Scene	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3635	
3651	04 - Kommune	Tou Park BK 5	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3651	

3659	04 - Kommune	Tou Park BK 10	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	20.03.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3659	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	15.10.2013	Avgiver	1103/53/875	-367,8
	Matrikkelført:	15.10.2013	Berørt	1103/53/880	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/42	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/43	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/44	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/45	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/46	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/47	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/48	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/49	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/50	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/51	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/52	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/53	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/54	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/55	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/56	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/57	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/58	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/59	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/60	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/61	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/62	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/63	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/64	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/65	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/66	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/67	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/68	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/69	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/70	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/71	0,0
			Etablert/Endret	1103/53/875/0/72	0,0
			Mottaker	1103/53/875/0/1	15,7
			Mottaker	1103/53/875/0/2	13,6
			Mottaker	1103/53/875/0/3	14,1
			Mottaker	1103/53/875/0/4	11,4
			Mottaker	1103/53/875/0/5	11,3
			Mottaker	1103/53/875/0/6	4,4
			Mottaker	1103/53/875/0/7	11,3
			Mottaker	1103/53/875/0/8	19,9
			Mottaker	1103/53/875/0/9	22,8

Mottaker	1103/53/875/0/10	25,6
Mottaker	1103/53/875/0/11	22,9
Mottaker	1103/53/875/0/12	26,7
Mottaker	1103/53/875/0/13	24,0
Mottaker	1103/53/875/0/14	25,6
Mottaker	1103/53/875/0/15	22,8
Mottaker	1103/53/875/0/16	26,0
Mottaker	1103/53/875/0/17	22,8
Mottaker	1103/53/875/0/18	46,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Siriskjeret 28	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	721,0	Rammetillatelse:	27.09.2011
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 769,0	Igangset.till.:	28.10.2011
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 769,0	Midl. brukstil.:	18.11.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	300257277			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		185,0		185,0				
H01	6		646,0		646,0				
H02	9		646,0		646,0				
H03	9		646,0		646,0				
H04	9		646,0		646,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13

0164 OSLO

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	HTV-11/9378-25	81190/13	18.11.2013

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR/BNR. 53/425 - BYGGETRINN 5B - BOLIGBLOKK - BYGG 1

Gnr./bnr.:	53/425
Byggestedsadresse:	Siriskjær 28-38, 4014 STAVANGER
Tiltakshaver:	Tou Næringspark AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 27.09.2013 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Påpekte mangler registrert ved tilsyn den 22.10.2013 og i anmodning om midlertidig brukstillatelse, mottatt her den 04.10.2013, må rettes:

- Underside og vang i hovedtrap på gatenivå, må sikres mot sammenstøt.
- LEK F i Q2 i 2014 ferdigstilles i løpet av 2014
- Resterende sportsboder ferdigmonteres før boligene tas i bruk.
- Rister ved udgang balkonger, monteres før boligene tas i bruk.

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

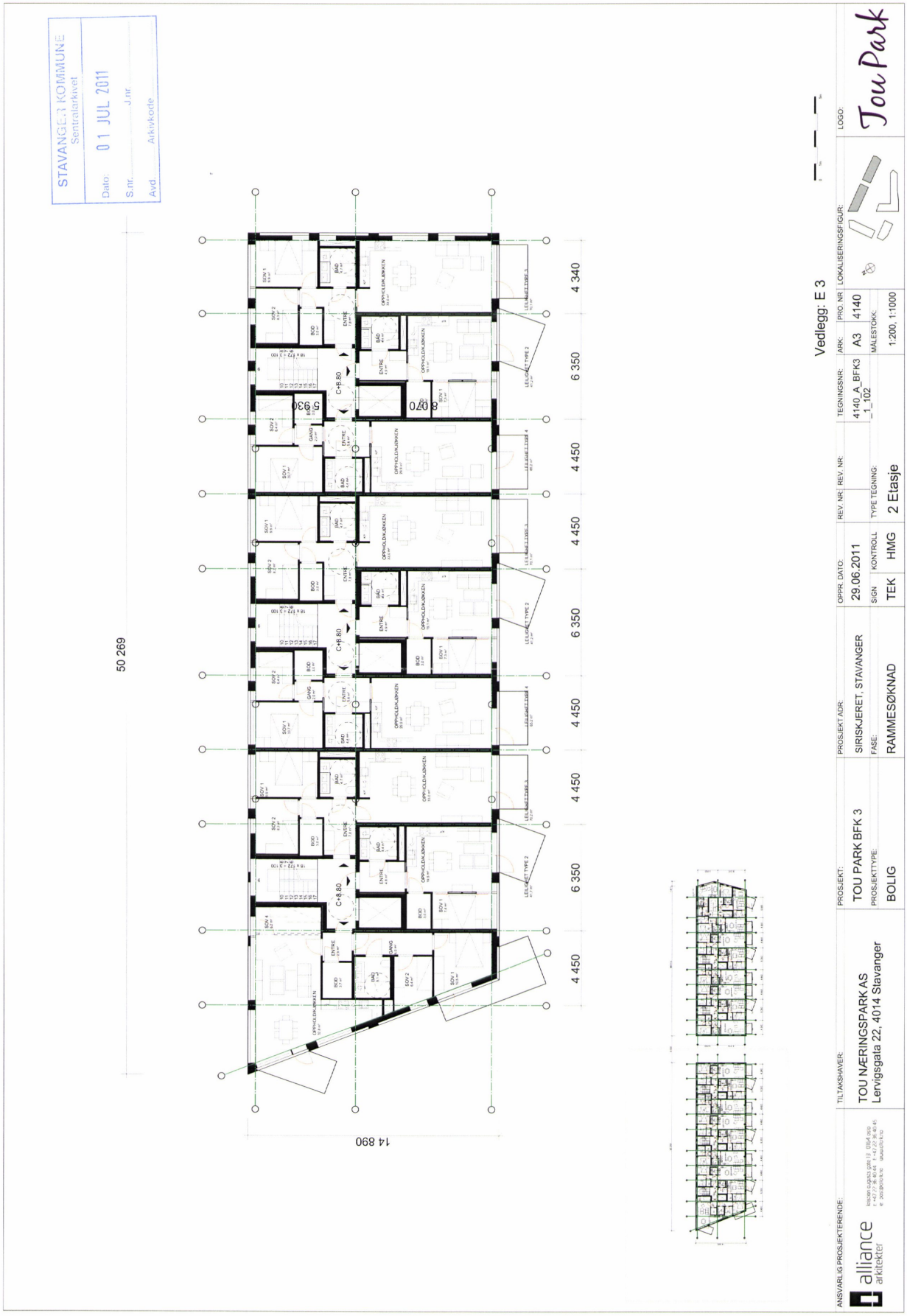
Kopi til:
Tor-Erik Kristiansen' <tek@allark.no>;
Sigurjon Gunnarsson (SG@allark.no);
Klingsheim Jone (NO) <Jone.Klingsheim@ncc.no>;
Fredrik Skadal (fs@ruinvest.no);
Kristian Hatlevik (khv@allark.no)

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

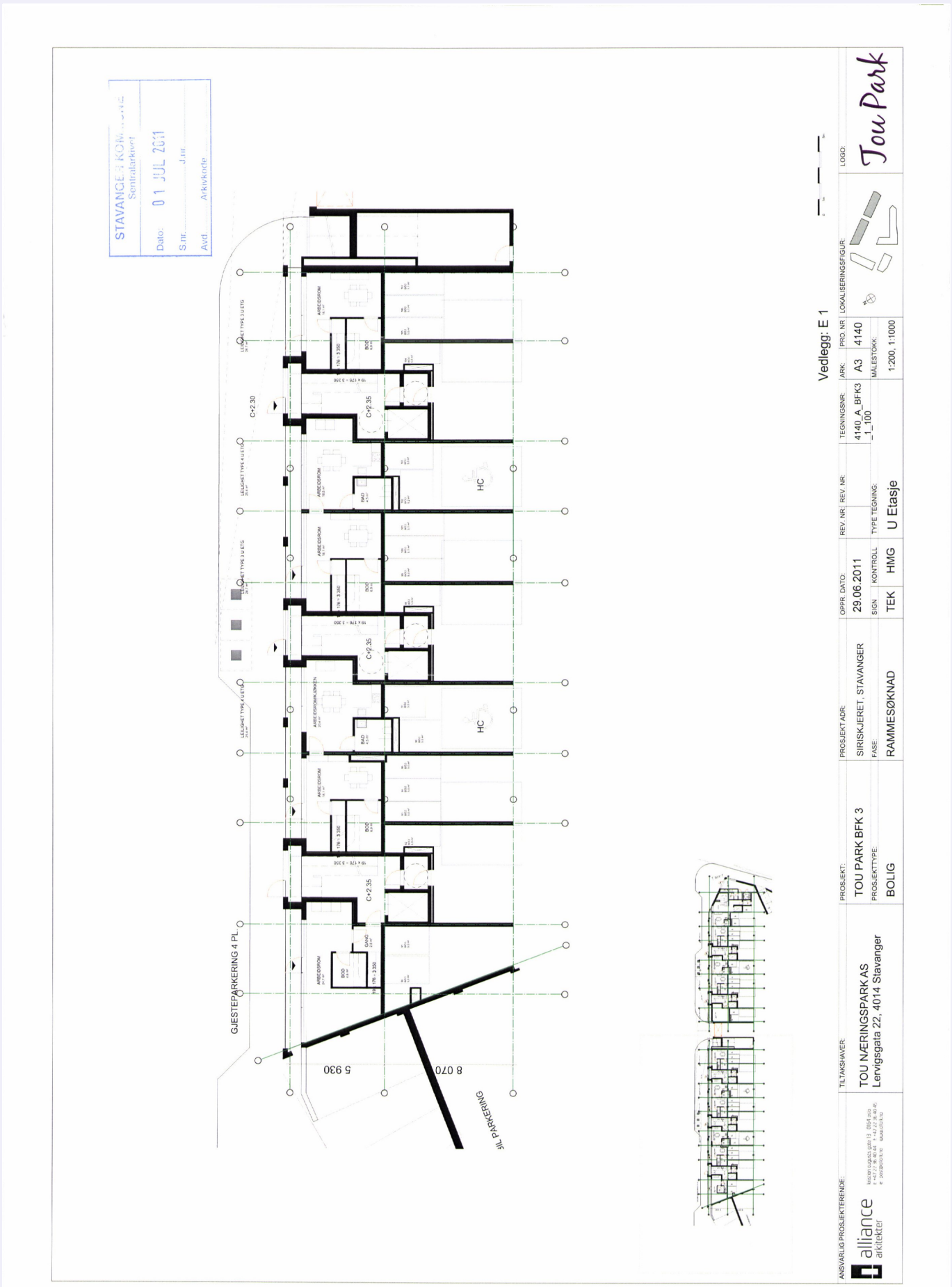
VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: **Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen** **Postboks 8001** **4068 Stavanger** Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	**Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.** Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betyding for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

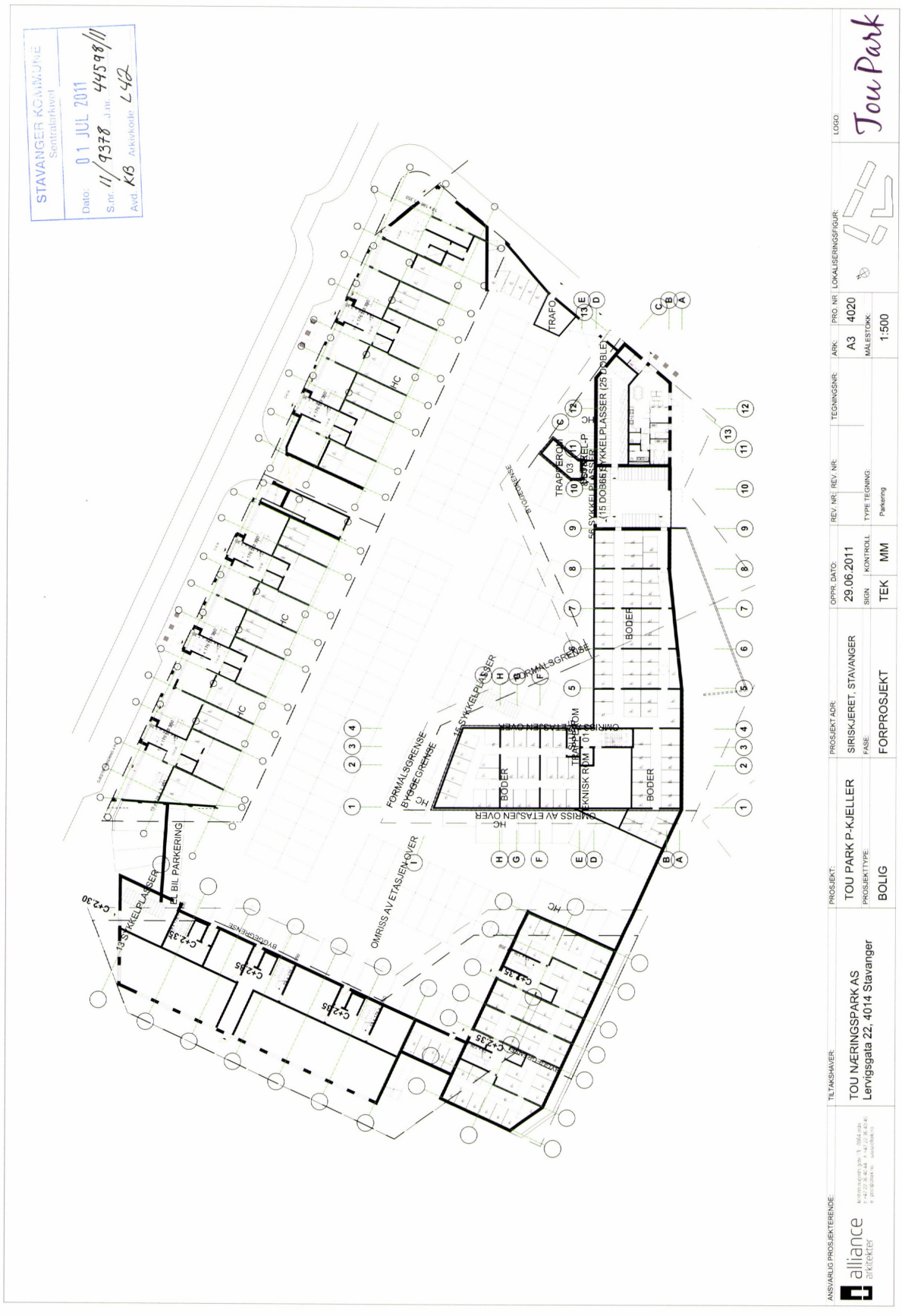
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



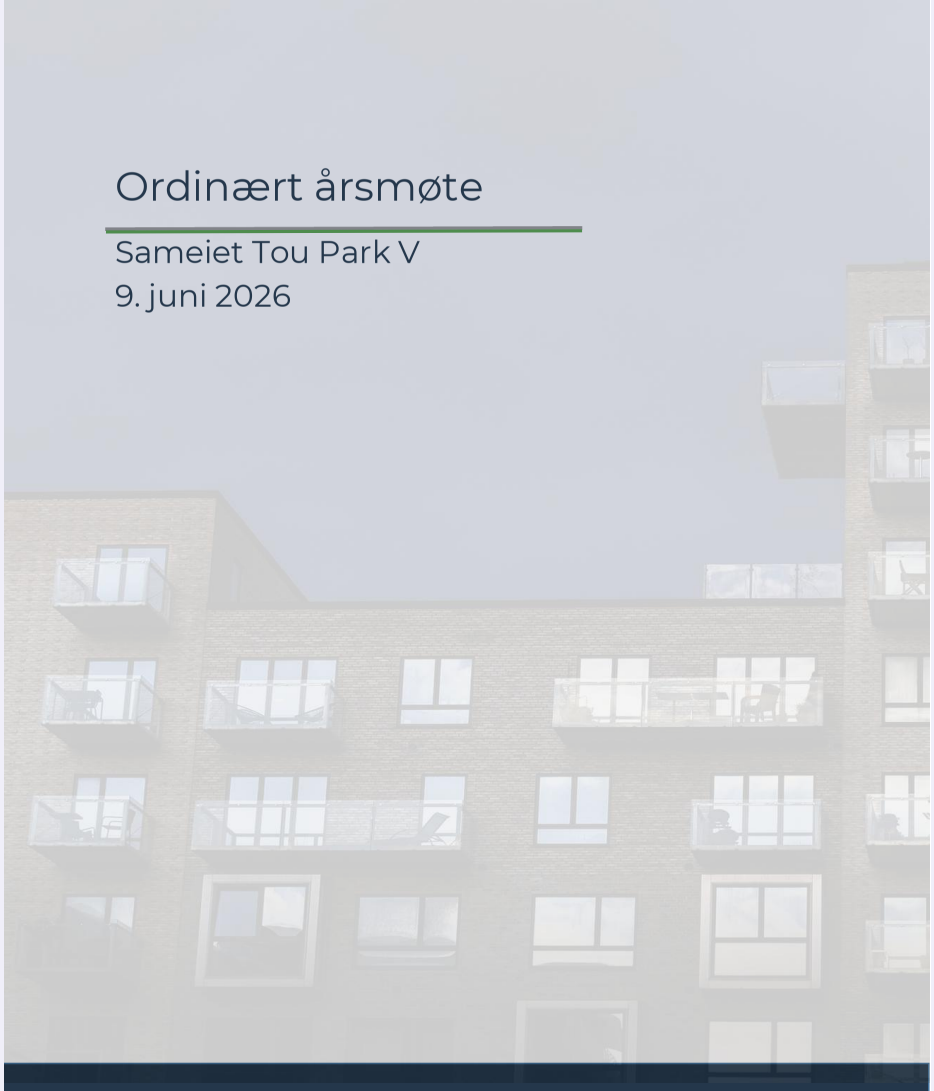
Vedlegg: Kommunalinformasjon



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tou Park V
9. juni 2026



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Til eiere i Sameiet Tou Park V

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.06.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Midjord bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORTFOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Jan Opsal, styreleder	(2024-2026)
Simen Rossebø Fosen, styremedlem	(2025-2027)
Stig Fagerland, styremedlem	(2024-2026)
Dina Kamilla Jølle Wathne, varamedlem	(2025-2026)
Helene Huseland, varamedlem	(2025-2026)

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/toupark5

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8581004

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Sameiet Tou Park V (org. nr. 912 743 543) er et eierseksjonssameie med 72 boligseksjoner fordelt på to boligblokker og følgende gateadresser: Siriskjeret 18, 20, 22, 24, 26 (Blokk A) og Siriskjeret 28, 30, 32, 34, 36 og 38 (Blokk B), alle 4014 Stavanger. Eiendommen er registrert som gnr. 53, bnr. 875. Sameiet er medeier i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 (org. nr. 913 873 866), som eier fellesanlegg for garasje, boder og hage (Gnr. 53, Bnr. 898) sammen med Sameiet Tou Park IV.

Solibo AS er forretningsfører for Sameiet Tou Park V. Sameiet Tou Park V har sin lovpålagte bygningsforsikring i Tryg, avtalenummeret er 8581004.

Sameiet har en offisiell nettside toupark5.no og en offisiell epostkonto toupark5@gmail.com. I tillegg finnes en del informasjon på forretningsførers hjemmeside for vårt sameie, denne kan seksjonseiere finne ved å logge inn på solibo.no

Styret

Styret har etter årsmøtet 22.05.2025 hatt følgende sammensetning (valgperiode i parentes):

Jan Opsal, styreleder (2024-2026)
Simen Rossebø Fosen, styremedlem (2025-2027)
Stig Fagerland, styremedlem (2024-2026)
Dina Kamilla Jølle Wathne, varamedlem (2025-2026)
Helene Huseland, varamedlem (2025-2026)

Styremøter og styrearbeid

Styret har i styreperioden hatt ni møter og behandlet 65 (tom 27.04.2026) saker. Av de sakene styret har arbeidet med, kan følgende nevnes i tillegg til de sakene som har fått egne avsnitt eller konkret omtale nedenfor:

- Søknader om dyrehold
- Diverse henvendelser fra seksjonseiere
- Saker om anskaffelser

Ut over det arbeidet som gir seg utslag i protokollerte styresaker, bruker styret mye tid på informasjon og veiledning til seksjonseierne. Felles informasjonsskriv sendes ut når det er behov for det, det kan dreie seg om et varsel om vasking og feiing i garasjen eller et større samlet informasjonsskriv som omfatter flere saker.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Det er i dette arbeidsåret sendt ut 22 informasjonsskriv, det vil si nesten to informasjonsskriv per mnd. i gjennomsnitt.

Et stort antall individuelle henvendelser besvares etter hvert som de kommer inn. Temaene for slike henvendelser fordeler seg over et stort spekter, mange handler om tekniske forhold ved egen bolig, andre om regelverket som gjelder i sameiet.

Eierskifter utløser en god del henvendelser. Ettersom en god del av våre nye eiere er førstegangskjøpere av egen bolig, tenker vi at vi er med på å bygge eierkompetanse når vi gir skikkelige svar til ting som folk lurer på, ikke bare påstår at det er slik og slik. Samtidig er det viktig at den generelle informasjonen og regelverket som folk har tilgang på, er så klare at vi slipper unødvendige henvendelser. Noen ganger spør nye eiere om forhold som vi vet var omtalt i salgsoppgaven de fikk før de kjøpte boligen, så da henviser vi dem dit. Vi er også opptatt av å informere om hjemmel eller regelverk slik at folk kan se selv, så vi sier aldri til en seksjonseier: Slik er det bare!

Styret klarerer også bestillinger av nye nøkler, som av ulike grunner fremdeles går via Bate til Låssenteret på Forus eller i Hillevåg, som produserer nøklene før de hentes og betales av den som har bestilt dem. Bestillingen må imidlertid starte hos oss med at vi bekrefter at det er seksjonseier som bestiller nøklene, og det er bare styret som sitter på oppdatert register over eierforhold. Informasjon om prosedyre for bestilling finnes på vår hjemmeside toupark5.no

En stor del av styret arbeid består av kommunikasjon med eiere og beboere om smått og stort, per epost, telefon, sms og ikke minst i forbindelse med hyggelige møter i fellesarealene. Det vil føre for langt i denne sammenhengen å forsøke seg på en fullstendig systematisering av denne kommunikasjonen og nøyaktig beregning av omfanget, men dette er en viktig del av styrets arbeid for at sameiet skal fungere best mulig og med tanke på å skape trivsel i sameiet.

For mer systematisk informasjon sendes som nevnt ovenfor meldinger til alle eierne eller grupper av eiere ut via Solibo-portalen. Her er det enkelt å velge å sende melding til alle eiere, eller velge én eller flere adresser som er berørt av temaet som informasjonen handler om. Rutinemessig ber vi i slike tilfeller de seksjonseierne som har spørsmål, om å ta videre kommunikasjon med vår offisielle epostadresse toupark5@gmail.com – denne kontoen gir også mer effektive verktøy til å håndtere mer komplekse prosesser der det går flere meldinger frem og tilbake.

Ekstraordinært årsmøte 14.08.2025

Elleve seksjonseiere krevde at det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte for å behandle deres innsigelser mot årsmøtets vedtak 22.05.2026 om et styrehonorar på kr 255.000, samt deres krav om utskifting av styreleder. På det ekstraordinære årsmøtet 14.08.2025 falt forslaget om å sette til side vedtaket i det ordinære

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

årsmøtet 22.05.2025 om styrehonorar på kr 255.000, og saken med forslag om å skifte ut styreleder ble trukket av forslagsstillerne.

Ordensforstyrrelser

Ut over klager på søppel eller løsøre som etterlates i fellesområder, har styret håndtert enkelte klager på støy fra naboer. I slike tilfeller formidles klagers beskrivelser anonymisert til eieren av seksjonen som klagen er rettet mot. Styrets erfaring er at når klagen kommer inn til styret like etter den aktuelle hendelsen og hendelsen er presist beskrevet, så fungerer klagen konstruktivt. Antallet slike klager har vært mindre i dette arbeidsåret enn tidligere. Dette kan henge sammen med at vår måte å arbeide på, har vært effektiv. Vi vet at i konkrete tilfeller har vår stadige formidling av klager på forhold som ikke ble bedre, ført til at seksjonseier har tatt formelle grep i forhold til leietaker og helt konkret at et leieforhold ble avviklet.

Styret har også mottatt henvendelser om mating av fugler på markterrassene eller på gresset i hagen. Det er etter årsmøtet i 2024 tatt inn forbud mot dette i husordensreglenes punkt 6. Men ettersom slik mating kan føre til fugleskitt på andres eiendom og overskuddsmaten kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr, kan en slik mating også rammes av eierseksjonslovens § 25, andre ledd, der det heter: «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.» I slike tilfeller kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for kostnader til for eksempel rengjøring etter tilgrising med fugleskitt.

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025

Følgende forhold er verd å merke seg:

1) Selv om det har vært økning ut over budsjett på enkelte utgiftsposter, endte året med et driftsresultat på kr 412.272, betydelig ut over det overskuddet på kr 224.680 som var budsjettert. Det er styret tilfreds med, det er resultatet av en løpende budsjettstyring og økonomikontroll, kombinert med gevinster fra reforhandlinger av avtaler med leverandører.

2) Noe av forbedringen i forhold til budsjettet skyldes altså reforhandling av avtaler som ble foretatt etter at budsjettet var vedtatt, men med effekt på regnskapet for 2025. Utgiftene til service på heisene og til den obligatoriske heiskontrollen ble omtrent halvert, selv om kvaliteten på disse tjenestene ble opprettholdt og til dels styrket.

3) Sameiet har spart mye penger på at styremedlemmer har drevet omfattende dugnadsarbeid i form av forefallende reparasjoner og i form av fjerning av gjensatte gjenstander her og der. Styret i mange andre sameier tar en telefon til vaktmester eller andre leverandører og bruker noen tusen kroner hver gang slike

tilfeller oppstår. Det vil si at vi på denne måten har opprettholdt en relevant standard på løpende vedlikehold til lavere kostnader for sameiet.

4) Betydelig redusert kostnad til elektrisk energi henger sammen med flere forhold. Den viktigste enkeltfaktoren er at ikke sameiet lenger subsidierer kostnadene til lading av elbiler. Kostnadene er også noe redusert i 2025 ved at styret valgte Norgespris fra 01.10.2025 på alle sameiets tre strømavtaler, denne effekten vil bli større i 2026.

5) Vi har også reklamert mot andre leverandører og oppnådd reduserte kostnader eller verdifulle tjenester som vi ikke blir fakturert for. Disse forholdene måtte vi ha hatt langt mer detaljert regnskapsdata for å identifisere mer presist. Det handler i hovedsak om to forskjellige forhold. Det ene dreier seg om reklamasjoner på konkrete feil i fakturaene som oppdages gjennom nøye fakturakontroll. Det andre dreier seg om reklamasjoner på mangler i leveransen, det kan dreie seg om kvalitet eller at ting eller avtaler er glemt eller neglisjert. Samlet verdi av reklamasjonene er altså ikke systematisk registrert, men i 2025 dreier det seg om flere titalls tusen kroner.

6) I 2024 rapporterte vi for første gang til årsmøtet om økonomien per 31.12.2023 i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, der vi eier 72/133 av kapitalen, eller 54,14 % som er angitt i note 12. I år er denne eierandelen tatt inn i regnskapet og finnes derfor som en del av egenkapitalen i note 11, endringen fra forrige år er ført som en finansinntekt og er angitt som verdiendring av finansielle instrumenter (note 10) og samlet verdi finnes i balansen. Solibo har imidlertid måttet avslutte regnskapet vårt før regnskapet for Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 var ferdigstilt og signert, og Solibo har da brukt tall per 31.12.2024, se note 12. Dette medfører at vår eierandel i kapitalen per 31.12.2025 ikke kan bli fanget opp i dette årets regnskap.

7) Kr 1.496.730 var våre disponible midler per 31.12.2025. Dette er enkelt sagt de midlene som vi har til å møte uforutsette utgifter med. Disponible midler vil vanligvis være et mindre beløp enn den summen som vi har på konto, ettersom kommende forpliktelser i nær fremtid skal trekkes fra beholdningen. Dersom vi har store regninger i januar, som forsikring, blir dette trukket fra, for disse midlene er jo da bundet opp mot denne forpliktelsen. Mange forretningsførere anbefaler at et boligselskap har ca. kr 15.000 per seksjon i gjennomsnitt i disponible midler. I vårt tilfelle utgjør de disponible midlene ca. kr 20.800 per seksjon i gjennomsnitt, noe som er godt over det anbefalte nivået slik at sameiets økonomi må vurderes som sunn.

Samlet sett er sameiets økonomi altså solid, og styret må i kommende budsjetter vurdere om de disponible midlene og egenkapitalen er tilfredsstillende eller om disse skal styrkes videre. I den forbindelse må styret ta hensyn til at selv om byggene våre er forholdsvis nye, så har vi mye teknisk utstyr som er kostbart å reparere dersom noe svikter. Det gjelder særlig sprinkleranlegg, anlegg for

videreføring av fjernvarme til tappevann og oppvarming, anlegg for balansert ventilasjon og til sist våre seks heiser. Her kan kostnader raskt komme opp i hundretusener på ett enkelt tilfelle dersom kostbare komponenter går i stykker. Det gir forutsigbarhet for seksjonseierne dersom sameiet er i stand til å dekke slike kostnader uten å kalle inn ekstra midler fra eierne eller ved kraftige og plutselige økninger i felleskostnadene.

I et litt lengre tidsperspektiv pekes det på at for tre år siden rapporterte styret til årsmøtet 06.06.2023 om at styret i den forutgående styreperioden hadde iverksatt et betydelig antall tiltak knyttet til å styrke sameiets økonomiske stilling, særlig gjaldt dette reforhandling av avtaler med leverandører, noen ganger i form av bredt anlagte anbudsrunder. Anbudsrunder er temmelig arbeidskrevende å gjennomføre, men gir ofte svært gode resultater for sameiet. Følgende leverandører og avtaler kan nevnes når det gjelder nye kontrakter inngått i perioden fra 01.09.2022 og frem til nå, den første oversikten gjelder reforhandling av kontrakter som har medført besparelser for sameiet, besparelser er her justert til 2026-kroner:

Årlig gevinst i 2026-kroner	Leverandør/driftsområde
40.000	Forretningsfører – anbudsrunde forretningsfører
80.000	Renhold – anbudsrunde, renholder
100.000	Forsikring – byttet forsikringsselskap
55.000	Vaktmester/gartner – Anbud 2023 og 2026 – vår andel
175.000	Lyse/Altibox – besparelser for seksjonseierne
80.000	KONE-avtale om vedlikehold av heisene
15.000	Heiskontrollen – sparer kr 30.000 hvert annet år
20.000	Vedlikeholdsavtale, tekniske anlegg
50.000	Elbillading – avviklet feilprising og subsidiering
15.000	Generelle strømkostnader, Norgespris
630.000	Totale årlige besparelser for sameiet på nye avtaler

To forhold skiller seg ut ved at det ikke er inngått egne avtaler, men styret har likevel satt i verk tiltak som har ført til store forbedringer for sameiet:

- Redusert kjøp av tilleggstjenester fra forretningsfører og andre
- Økt egeninnsats på drift og vedlikehold av bygg og anlegg

De besparelsene som er oppnådd på denne måten, har bidratt til at sameiet gjennom de siste årene har kunnet bygge opp en betydelig beholdning, samtidig som felleskostnadene samlet de siste fire årene er øket langt mindre enn konsumprisindeksen eller andre relevante referanser.

Ettersom store deler av vårt avtaleverk nå er fornyet med betydelige besparelser for sameiet som resultat, vil det være naturlig at neste større runde med kontraktsforhandlinger skjer om fire-fem års tid, blant annet går tre større avtaler med Lyse-konsernet ut om rundt fire år. På denne bakgrunnen vil sameiet i den kommende femårsperioden ha besparelser på mellom tre og fire millioner kroner fra de ti avtalene som er reforhandlet i henhold til oversikten ovenfor. Denne gevinsten kommer i tillegg til de gevistene som allerede er oppnådd.

Dette innebærer at styret ved kommende budsjettbehandlinger kan vurdere om de disponible midlene er på et tilstrekkelig nivå, slik at kommende budsjetter kan settes opp i balanse og ikke med overskudd. For 2026 har styret vurdert det slik at felleskonstandene fra eierne kunne holdes uendret, mens budsjettet likevel kunne settes opp med et betydelig overskudd på grunn av besparelsene på avtaler som var reforhandlet. Generelt har styret ment at innbetaling av felleskostnader fra seksjonseierne bør dekke de løpende driftsutgiftene, mens ekstraordinære eller uforutsette kostnader kan dekkes av disponible midler.

Økonomistyring og budsjettkontroll

Styret har fortsatt drevet systematisk økonomistyring og nøye budsjettkontroll har vært et viktige redskap i denne sammenhengen. En del leverandører fakturerer fremdeles Sameiet Tou Park V for arbeider utført på Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, og det går en del tid med til reklamasjoner for å få slike fakturaer korrigert, særlig der hvor deler av fakturaen skal dekkes av oss og deler av den skal dekkes av Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1.

En sak som har skilt seg ut når det gjelder økonomistyring, er saken om fastsetting av pris for lading av elbil. Etter den grundige gjennomgangen og oppryddingen som ble gjennomført i slutten av 2024 og starten av 2025, fastsetter styret nå prisen per kWh til lading to ganger årlig, for sommerhalvåret (fra 01.04) og for vinterhalvåret (fra 01.10). Dette henger sammen med at kostnader i nettleien justeres betydelig på disse tidspunktene. Til tross for at Norgespris er en fastprisavtale, er det likevel flere variabler som påvirker kostnadene og som er utenfor styrets kontroll. Dersom mange lader samtidig, vil kostnadene til

kapasitetsleddet i nettleien gå opp sammenlignet med om ladingen fordeler seg jevnt utover døgnet. På den annen side vil kostnadene per kWh reduseres jo mer anlegget blir brukt, da noen kostnader er faste og dermed skal fordeles på antall kWh. Dette er bakgrunnen for at styret går gjennom kostnadene to ganger i året med tanke på at prissettingen skal treffe best mulig i forhold til det grunnleggende prinsippet om selvkost. Da kan vi også jevne ut prisingen dersom vi ikke traff godt forrige halvår.

Styret må hele tiden være oppmerksom på at deler av vårt anlegg inneholder svært kostbar teknologi, slik at styret må være forberedt på reparasjoner som koster sekssifrede kronebeløp uten at dette kan budsjetteres på forhånd. I en slik situasjon vil det ikke være heldig å være bundet opp at årsmøtevedtak som detaljstyrer størrelsen av de disponible midlene, slike vurderinger bør være styrets ansvar.

Bygningsmessig vedlikehold

Det løpende bygningsmessige vedlikeholdet skjer gjennom faste avtaler med eksterne leverandører, særlig Vaktmesteren fra Bate og Teknisk Bureau AS. I tillegg foretar styrets medlemmer en betydelig egenkontroll ved befaringer i bygningene, på takene og i teknisk rom etter behov, og i en god del tilfeller utfører også styremedlemmer arbeider som det ellers hadde vært naturlig å tilkalle vaktmester eller servicetekniker til.

Styret arbeider med å få laget en plan for beredskap med tanke på vifter og styringsenheter for ventilasjonsanlegget, ettersom de konkrete modellene vi har i vårt anlegg, er gått ut av produksjon. Dette gjelder både spørsmålet om takvifter og styringsenheter på taket, men også innstillinger av det sentrale ventilasjonsanlegget som finnes i de tekniske rommene i henholdsvis Blokk A og Blokk B. Gjennom at styret i en rekke tilfeller har deltatt på servicebesøk med våre leverandører, har vi nå bygget opp en betydelig kompetanse på eget utstyr som også kommer oss til nytte når vi skal reforhandle avtaler eller foreta bestillinger og reklamasjoner.

Tidligere har vaktmester vært engasjert til nødvendig tiltrekking av skruer når fasadeplater har løsnet, sist på Blokk B mot vest. Styret vurderer om en skal bestille en tiltrekking av skruene på alle fasadeplatene på begge byggene som et forebyggende tiltak, og om dette eventuelt skal kombineres med andre tiltak, som utvendig vask av byggene våre. I mellomtiden har styret sørget for reparasjon av enkelte tilfeller av manglende skruer uten kostnader til eksterne leverandører.

Oppfølging av saker knyttet til gulvvarme og ventilasjon

Disse sakene ble reist våren 2022 av en rekke seksjonseiere som kjente til at flere hadde problemer med slike funksjoner, og årsmøtet 8. juni 2022 ba styret om å undersøke disse problemene nærmere. Styret har rapportert til årsmøtene i 2023 og 2024 om status på arbeidet og har arbeidet videre med disse sakene også i denne styreperioden. Ettersom disse sakene er knyttet til deler av anlegget som dekkes av serviceavtalene med Teknisk Bureau AS, har disse sakene inngått i dialogene med dette selskapet. Flere befaringer er gjennomført og noen mulige tiltak som kan redusere funksjonsproblemer er identifisert.

Dette er saker som kan høre inn under seksjonseiers eller sameiets vedlikeholdsplikt eller ligge på grensen mellom dem. Derfor er det viktig for styret å ha best mulig kjennskap til disse problemene slik at styret kan iverksette relevante tiltak og gi mest mulig konstruktive råd til seksjonseiere, samt opptre konstruktivt i de tilfellene der det er nødvendig å avklare hvor grensen for ansvar går mellom seksjonseier og sameie.

Når det gjelder problemer med gulvvarme, har styret registrert at det kan ligge en rekke ulike årsaker bak det samme resultatet, nemlig et kaldt baderomsgulv. Presise og gode informasjoner om hvordan problemet oppsto og har artet seg, kan hjelpe styret til å være med å finne ut av om dette er et enkelt problem som seksjonseier kan fikse selv eller om servicetekniker bør tilkalles. Men noen eiere kommuniserer mer på denne måten i sin første henvendelse til styret: «Nå har baderomsgulvet vært kaldt så lenge at min tålmodighet er brukt opp, og jeg venter at dere straks fikser dette ettersom det er en felles tjeneste.» Når styret spør om mer opplysninger, kommer det ofte ikke svar eller så får vi vite at opplysningene har gått i glemmeboken.

Slike saker aktualiserer som nevnt også spørsmål om grensen mellom seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar. I noen tilfeller kan en ikke konkludere i dette spørsmålet før rapporten fra servicetekniker foreligger. Derfor er det viktig at dette spørsmålet er tatt opp tydelig på forhånd, og at en sikrer seg presise rapporter fra servicetekniker om årsak til problemet.

I forbindelse med avtalen med Teknisk Bureau AS er det også mulig for seksjonseiere å bestille servicetekniker fra Teknisk Bureau AS for egen regning til private oppdrag i egen seksjon og få den rabatterte timesatsen som sameiet har. Dersom det kan være uklart om det er seksjonseier eller sameiet som skal stå for kostnadene, skal all kontakt med Teknisk Bureau AS være skriftlig med kopi til styret.

For å komme videre med de ovennevnte spørsmålene når det gjelder gulvvarme, ble et antall seksjonseiere invitert til å være med på en felles bestilling av en servicetekniker som skulle komme og feilsøke opptil et halvt dusin bad med kalde gulv. Seksjonseierne skulle da dele på én kjøring og få et lavere timetall å betale for ettersom serviceteknikers tid ble mer effektivt utnyttet. Styret skulle være representert på disse feilsøkingene med tanke på å utvikle en liste med 'gjør-det-selv-tips' for de tilfellene som en kan utbedre selv, og tips til mer presise

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

bestillinger dersom servictekniker må tilkalles. Av de inviterte seksjonseierne var det ingen som meldte seg til å delta i dette koordinerte tiltaket, og styret kommer derfor ikke til å gå videre med den typen tilbud til seksjonseierne.

Men dette betyr ikke at ingenting er oppnådd. Styret har vunnet kompetanse og en rekke seksjonseiere har fått varme i sine baderomsgulv. Det er de som har respondert med konkrete og konstruktive opplysninger i dialog med styret og dermed funnet ut at de har et problem de kan fikse selv eller de har fått hjelp til en presis beskrivelse av problemet slik at servicetekniker ikke bruker unødig tid på feilsøking.

Noe av det samme er tilfellet når det gjelder ventilasjon. Her har enkelte seksjonseiere spart firesifrede beløp på konstruktiv dialog med styret kombinert med styrebefaring og feilsøking ut fra bruksanvisningen for leiligheten. Andre har satt i gang tiltak og undersøkelser på mafå uten å gå i dialog med styret, og til sist melder de tilbake at de knapt har oppnådd noe.

Styret har også her vunnet kompetanse på ventilasjonsanlegget ved å delta på de regelmessige servicene på takene av blokkene og i de tekniske rommene i begge blokkene. Egne observasjoner og dialog med serviceteknikere har ført til at vi nå forstår bedre en del av de problemene som er meldt inn, og ser at det er mulige grep som kan tas for å løse disse, eller redusere virkningen av dem.

Vanninntrengning i teknisk rom i Blokk B

Styreleder har fulgt opp meldinger fra vaktmester sommeren og tidlig på høsten 2025 om vann på gulvet i teknisk rom for ventilasjon og strøm i Blokk B. Befaringer sammen med representant fra Teknisk Bureau AS og med vaktmester avklarte at årsaken ikke lå i ventilasjonsanlegget, som først antatt, men i avløpsvannet fra taket av bygget og fire balkonger på enden av bygget. Ved store nedbørsmengder trakk dette vannet inn i bygget i området der inntaket av friskluft til ventilasjonsanlegget for Blokk B befinner seg.

Styreleder utbedret dette gjennom å montere en provisorisk drenering som brakte dette vannet bort fra bygget slik at avløpsvannet ikke lenger skulle kunne trenge inn i bygningen. Etter dette har det ikke vært observert vann inne i teknisk rom.

Løsningen er midlertidig ettersom den etablerte dreneringen vil påvirkes av etableringen av Tou Sjøpark på Tou Park VI-tomten. Stavanger kommune er gjort oppmerksom på dette forholdet, men senere styrer må følge opp denne saken.

Ekstra kontroll av sprinkleranleggene

I forbindelse med en virksomhetsoverdragelse hos Teknisk Bureau AS viste det seg at all bildedokumentasjon fra utbedringene av anleggene etter de

omfattende kontrollene i 2022 av sprinkleranleggene i Blokk A og Blokk B befant seg i en sikret mappe som ingen lenger greide å åpne. Det viste seg også at utbedringene ikke var blitt lagt inn i systemet slik de skulle vært, slik at våre anlegg fremdeles var registrert med et meget stort antall mangler i forhold til forsikringsselskapenes godkjenningsordning.

Styret reklamerte på disse forholdene. Vi nådde gjennom og slapp både å betale for den utførte inspeksjonen som førte til en rapport som inkluderte dusinvis av mangler som vi hadde betalt Teknisk Bureau nesten 200.000 kroner for å utbedre. Vi slapp også å betale for den nye inspeksjonen der to personer fra Teknisk Bureau AS skulle innom alle boliger og sjekke på nytt. Her fulgte styreleder med på hele inspeksjonen med generalnøkkel og låste inspektørene inn i boliger der ingen var hjemme og eier på forhånd hadde gitt skriftlig fullmakt til bruk av generalnøkkel. Gode forberedelser kombinert med påminnelser og telefonpurringer førte til at vi kom inn i 70 av 72 boliger.

Imidlertid viste også resultatet av denne inspeksjonen en del avvik som styret i samarbeid med Teknisk Bureau AS arbeider med å få lukket.

Det er nå etablert en syklus for inspeksjon i boligene som innebærer at hver bolig skal ha innvendig inspeksjon hvert tredje år.

Seksjonseierne må særlig være oppmerksomme på følgende:

- Det må ikke plasseres faste eller løse hindringer innen 50 cm fra sprinklerdysen.
- Ved maling må sprinklerdysen dekkes til, særlig ved bruk av sprøytepistol eller rull.
- Sprinklerdyser må ikke dyttes ut av posisjon, dette kan skje ved flytting eller oppussing.

Registrering av mulige lekkasjer i fordelerskap

Stikkprøver hadde vist at det i noen fordelerskap var spor etter en slags sprutlekkasje i form av rustrøde spor på veggene i skapet, i noen tilfelle kunne en også se at noe vann hadde tørket opp i bunnen av skapet og etterlatt rustrøde skjolder i metallet.

I forbindelse med den ekstra inspeksjonen av sprinkleranlegget omtalt ovenfor, hadde styreleder med seg profesjonelt kamera og tok bilder av alle de 70 fordelerskapene som befant seg i de leilighetene som vi kom inn i. Det som da viste seg, var at ingen av de inspiserte boligene i Blokk A hadde slike merker, mens et antall i Blokk B hadde dette. Det kan tyde på at det har vært høyere kvalitet på arbeidene i Blokk A enn i Blokk B når det gjelder slike forhold.

Det er uvisst hvilken betydning disse merkene har, for eksempel om de har noen innvirkning på hvordan anlegget fungerer. Men ettersom styreleder hadde notert under sine løpende inspeksjoner i de tekniske rommene at trykket for anlegget for fordeling av varmt vann så ut til å legge seg noe lavere i Blokk B enn i Blokk A, også forholdvis kort tid etter at trykket hadde vært satt til vanlig nivå i forbindelse med servicebesøk, er det naturlig å få dette undersøkt nærmere. Men det har ikke kommet noen henvendelser fra eiere eller beboere om funksjonsforstyrrelser i Blokk B som kan tenkes å være knyttet til dette fenomenet. Planen er derfor å fortsette å følge med på trykket, dernest ta en ekstra befaring i de leilighetene der sprutmerkene befinner seg, denne gangen med tid til en samtale med seksjonseier om disse forholdene. Av ulike grunner har dette tiltaket ikke blitt fullført i arbeidsåret 2025-2026.

Ved eventuelle reparasjoner må forholdet mellom sameiets og seksjonseierens ansvar tas opp, slik at den grunnleggende forståelsen er lik for alle, her er hovedregelen: Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde rør som betjener kun én seksjon, mens det er sameiets ansvar å vedlikeholde rør som betjener flere seksjoner. Noen har spurt om hvordan det forholder seg dersom sprutlekkasjene skyldes en feilmontering eller at det mangler en del som burde vært installert i fordelerskapet. Da er nok svaret at dersom den aktuelle delen hører til seksjonseierens vedlikeholdsplikt, er det også seksjonseieren som er ansvarlig for at mangelen ikke ble oppdaget innen femårsfristen for reklamasjon til utbygger. Det nevnes også for ordens skyld at i de to tilfellene vi kjenner til at slike lekkasjer i fordeleskapet er blitt reparert, har seksjonseierne selv dekket kostnadene til reparasjonene.

Forhandlinger om nye felles avtaler

Styret har videre i arbeidsåret iverksatt tre større forhandlingsrunder når det gjelder heisene, etablering av ny heisavtale og oppgradering av kommunikasjonssystemet i heisene fra det opprinnelige 2G-systemet som er i ferd med å utfases, samt avtale om periodisk heiskontroll.

Tre mulige aktører ble identifisert når det gjaldt serviceavtale på heis og to aktører med tanke på periodisk heiskontroll. Ettersom det viste seg at tilbudene om nytt kommunikasjonssystem ville forutsette at samme leverandør hadde levert kommunikasjonssystem og hadde service på heisene, ble dette også inkludert i anbudene, men som en egen komponent ettersom tidspunkt for leveranse ikke behøvde falle sammen med igangsettelse av ny serviceavtale.

Anbudsspesifikasjon ble utformet og tilbud innhentet før styret valgte ut de to beste tilbudene og forhandlet videre med disse to leverandørene. En utfordring var at tilbudene var vanskelige å sammenligne, det viste seg at én leverandør hadde gitt oss pris på kjøp av utstyr og én leverandør hadde gitt oss tilbud om leasing av utstyr. Sistnevnte hadde derfor en mye billigere anskaffelseskostnad,

men en mye høyere årlig driftskostnad. Begrunnelsen var at mange boligselskaper hadde så lite disponible midler at de var nødt til å lease – det er dyrt å være fattig. I en slik situasjon var det et godt forhandlingskort for oss å kunne si at vi hadde pengene på konto i form av disponible midler. Det førte til at vi også fikk opplyst prisen på kjøp av alt utstyret, og vi fikk dermed også sammenlignbare tall på bordet.

Etter disse justeringene lå de to leverandørene ganske likt i pris, men to forhold førte til at vi valgte tilbudet fra KONE som har hatt serviceavtale siden heisene var nye:

- KONE ga et tilbud på oppgradering av kommunikasjonssystem som var langt rimeligere enn de andres.
- KONE var også villige til å strekke seg ekstra langt fordi selskapet hadde neglisjert oss i tidligere kommunikasjonsrunder og KONE ville gi en synlig kompensasjon for dette.

Resultatet var at i stedet for å videreføre en årlig kostnad på ca. kr 157.000 fra 2024, oppregulert til rundt kr 165.000 i i 2025, fikk vi en ny avtale fra 01.01.2025 på kr 97.000 for hele 2025, det vil si nesten kr 70.000 på årsbasis. På kommunikasjonssystemet sparte vi noen titusener i tillegg, men dette var som nevnt en engangskostnad. Ettersom det neppe vil være aktuelt på ti år å skifte kommunikasjonssystem, kan nåverdien av de to nye avtalene med KONE nøkternt settes til 8-900.000 kroner for ti år med en normal prisstigning i perioden.

Med på kjøpet har vi fått en overvåknings- og diagnostiseringsenhet på taket av hver av våre seks heiser. I forhandlingene mente vi at KONE har mer nytte av dette enn vi som kunder, så vi lot oss ikke presse opp på pris på grunn av dette. Men da vi etter installasjonene ringte KONE om en heisstopp, kunne den som tok telefonen, gå inn på den aktuelle heisen og fortelle at det var en gjenstand som hadde falt mot heisdøren på innsiden og forårsaket stansen. Dermed visste reparatøren på forhånd hva som skulle fikses, og vi fikk antakelig en raskere reparasjon av heisen enn vi ellers ville ha fått.

Når det gjelder periodisk heiskontroll, fikk styret frem et tilbud som lå på ca. halve prisen av prisen fra vår tidligere leverandør. Her ble ny avtale inngått akkurat i tide slik at ny leverandør kunne gjennomføre kontrollen for 2025 i starten av desember.

Serviceavtalen med Teknisk Bureau AS ble reforhandlet i desember og januar i arbeidsåret 2025-2026. Resultatet av en anbudsrunde og en grundig forhandlingsprosess ble en årlig besparelse for sameiet på rundt 20.000 kroner. I forhandlingene spilte det en stor rolle at styret gjennom aktiv deltakelse i

leverandørens aktiviteter hadde opparbeidet seg egen kompetanse på og innsikt i de ulike arbeidsoperasjonene.

Styret tok også initiativ til en ny anbudsrunde på vaktmester- og gartnertjenester etter at bindingstiden på avtalen fra 2023 gitt ut ved årsskiftet. Denne avtalen omfatter både Sameiet Tou Park IV, Sameiet Tou Park V og Sameiet Gnr. 353, Bnr.1. Den nye avtalen førte til en samlet besparelse på rundt 45.000 kroner, vår andel av dette er ca. kr 25.000 årlig.

Generell oppfølging av leverandører

Styret har som nevnt ovenfor arbeidet mye med enkeltsaker og avtaler i forhold til leverandører i løpet av dette arbeidsåret.

Teknisk Bureau AS er en betydelig leverandør ettersom det tidligere styret i 2019 inngikk en omfattende serviceavtale med selskapet, som også hadde vært leverandør før dette. Det er både fordeler og ulemper knyttet til å ha en slik avtale, og for styrets del har Teknisk Bureau AS vært krevende å forholde seg til av flere grunner. Det har for eksempel vært vanskelig å få til gode rutiner som sikrer at styret er informert og har anledning til å delta på viktige tiltak. Det har også vært en høy feilprosent i faktureringene fra dette selskapet. Styret har likevel valgt å beholde Teknisk Bureau AS som leverandør av følgende grunner:

- Alle våre reklamasjoner har blitt behandlet seriøst og vi har fått tilfredsstillende løsninger på alt vi har tatt opp, ikke minst på grunn av nær kontakt med Ruben Gursli som er vår hovedkontakt for hele avtalen vi har med selskapet. Flere ganger har vi hatt fysiske møter med ham og andre fra hans stab.
- Serviceavtalen omfatter de fleste av de mest kostbare installasjonene som vi har, som sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg med installasjoner i teknisk rom og på tak, anlegg for distribusjon av fjernvarme fra inntakene i de tekniske rommene og videre ut til våre 72 leiligheter. Vi er derfor nødt til å ha en leverandør med høy teknisk kompetanse for å sikre at driften skjer i samsvar med offentlige bestemmelser og tekniske spesifikasjoner.
- Det å sette opp og gjennomføre en anbudsrunde på denne leveransen er det mest krevende prosjektet i forhold til alle andre leverandører. Det forutsetter derfor en relevant funksjonell kompetanse i styret på avtalens ulike felter, og en slik kompetanse har vi ikke hatt tidligere. Denne kompetansen kom til nytte da styret i høst og vinter gjennomførte anbudsrunde og reforhandling av serviceavtalen på våre tekniske installasjoner.

Øvrige leverandører har vi løpende og konstruktive kontakter med.

Vaktmester Endre Haga er forholdsvis ny hos oss, men har med sitt blide vesen og sin solide byggmesterkompetanse blitt en viktig del av teamet som tar vare på bygningene våre og anlegget vårt.

Vi har også gode kontakter med ledelsen i Cares AS, tidligere Allrent AS, som står for renhold og leveranse av rene matter til oppgangene våre. Dersom renholdet ikke er tilfredsstillende, er vi avhengige av å få raske og presise tilbakemeldinger, slik at vi kan formidle dette til Cares, som pleier å reagere raskt når det er noe. Vi er særlig opptatt av at ikke vi vil ha de små hvite steinene fra hageanlegget inn i oppgangene, for dersom slike steiner kommer ned i sporene der heisdørene skal gå, stopper heisen.

HMS

Internkontrollforskriften regulerer HMS-arbeid i alle virksomheter, og internkontrollforskriftens bestemmelser gjelder også for et boligsameie som Sameiet Tou Park V. Ifølge forskriften har styret ansvar for HMS-arbeidet i sameiet. HMS-problematikk inngår derfor i styrets løpende arbeid, både i styremøter og ellers.

I løpet av de tre siste arbeidsårene har styret benyttet den nye HMS-modulen som er inkludert i styreportalen fra Solibo uten ekstra kostnad for sameiet. Denne har en forholdsvis enkel struktur sammenlignet med BevarHMS som sameiet tidligere abonnerte på, men vi har gode muligheter for å tilpasse oppsettet til våre bygg og våre behov.

De fleste av de mer tekniske ansvarsområdene knyttet til HMS er dekket av løpende avtaler som sameiet har med selskaper som Vaktmesteren fra Bate, Teknisk Bureau AS, Add Secure og Rogaland Brann og Redning.

Sameiets nettsider

Etter at vi fikk opp igjen nettsiden toupark5.no våren 2023 i kjølvannet av en periode der nettsiden hadde krasjet en rekke ganger, har styret driftet den uten funksjonsproblemer gjennom de tre årene som har gått siden da. Høsten 2022 og vinteren 2023 var preget av en rekke feilmeldinger og nettsiden gikk ned flere ganger. Det viste seg at når de mest utdaterte plug-ins ble fjernet, gikk de nødvendige opgraderingene av øvrige programmer som de skal, og nettsiden har vært driftet uten kostnader til ekstern leverandør.

Nettsiden blir vedlikeholdt med oppdatering av relevant informasjon, slik at funksjonen som en relevant sentral for informasjon til eiere og beboere er opprettholdt. Dette arbeidet har skjedd uten særskilte kostnader for sameiet ut

over kostnadene til domenet og webhotellet, som er helt nødvendige kostnader for å ha et eget nettsted.

Seksjonseiere og beboere bes om å sjekke om toupark5.no inneholder svar på de spørsmålene som de måtte lure på, slik at det ikke er nødvendig å skrive til styret om saken.

Det er også verd å merke seg at Sameiet Tou Park V har sin egen hjemmeside som en del av portalen til Solibo, vår nye forretningsfører. Dette er et av flere eksempler på ting som er inkludert i vår nye forretningsføreravtale som vi ikke fikk gjennom Bate. Det innebærer at alle seksjonseiere også gjennom samarbeidet med Solibo har tilgang til en nettside med relevant dokumentasjon om sameiet, blant annet tidligere innkallinger til og protokoller fra årsmøtene.

Lading av elbil

Etter et omfattende arbeid med denne saken i forrige styreperiode, har saken om kostnader til lading av elbil vært fulgt løpende opp med tanke på mest mulig presise beregninger av de reelle kostnadene til lading. Prisen for vinterhalvåret var satt til kr 3,00 per kWh, mens prisen ble satt ned til kr 2,50 per kWh for sommerhalvåret.

Med utgangspunkt i prinsippet om selvkost er det ikke mulig å sette prisene helt nøyaktig på forhånd. Dette skyldes både forhold knyttet til kapasitetsleddet og til faste kostnader som fordeles på antall kWh som det faktisk blir ladet. Men ettersom prisen justeres to ganger årlig, er det mulig for styret å kompensere i neste halvår dersom den forrige prisen skulle ha vært litt for høy eller litt for lav.

Fellesanlegget – garasjeanlegg, bodanlegg og hageanlegg

Vi samarbeidet med Sameiet Tou Park IV om garasje, bodanlegg og hageanlegg, dette skjer gjennom Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, som er et tingsrettslig sameie. Flere forhold knyttet til fellesanlegget hadde blitt neglisjert gjennom flere år, og det er fra vår side tatt en rekke initiativ på dette feltet.

Først ble det fra september 2022 etablert en ryddekomité der Stig Fagerland har deltatt på vegne av styret i Sameiet Tou Park V, og denne komiteen har vært i virksomhet også dette arbeidsåret. Sammen med Marianne Erlandsen fra Sameiet Tou Park IV har Stig Fagerland tatt initiativ til og gjennomført kasting av etterlatte gjenstander i fellesområder og kasting av etterlatte og utrangerte sykler. Vi får mye respons på at fellesanlegget vårt nå er i mye bedre stand enn tidligere, og vi ser at særlig hageanlegget brukes mye mer enn tidligere i markedsføring av boliger som skal selges.

Vi forsøker i denne sammenhengen å finne en fornuftig balanse mellom kjøpte tjenester og egeninnsats, inkludert dugnadsinnsats. Ettersom den første timen av

innkjøpte tjenester gjerne koster fra kr 1000 og oppover inkl. mva. og kjøring, er det lønnsomt for sameiet å ha styremedlemmer som er villige til også å gjøre en praktisk innsats for fellesskapet. Blant annet har dette medført at styrets medlemmer ved flere anledninger har tatt jobben med å rydde opp etter at gjenstander er blitt etterlatt i innvendige eller utvendige fellesarealer, det gjelder i bodområder, garasjeanlegg og ikke minst ved søppelanleggene i Siriskjeret og Tinngata. Det understrekes at det ikke er tillatt å etterlate gjenstander i disse områdene, og at den eller de ansvarlige kan bli fakturert for de kostnadene som det medfører å få fjernet de etterlatte gjenstandene. Dette er en arbeidsmåte som vi nå har praktisert i snart tre år, og anlegget vårt ser betydelig bedre ut enn tidligere og problemer blir ofte raskere løst enn om vi skulle ha ringt vaktmester eller andre for å rydde opp.

I det siste arbeidsåret har særlig vår styreleder brukt mye tid på to arbeidskrevende prosjekter som henger nøye sammen:

Fullføring av garasje- og bodanlegget, en del av bygget er preget av midlertidige løsninger i påvente av at Tou Park VI skulle bli realisert. Når Tou Park VI ikke blir bygget, må garasje- og bodanlegget gjøres ferdig, og ansvaret for dette ligger nå på Stavanger kommune.

Deltakelse i prosessen med utvikling og realisering av planene for Tou Sjøpark, parken foran Tou Scene, som også berører avslutningen av uteområdet vårt i denne retningen.

Forslag til vedtak:

Styrets rapport fra arbeidsåret 2025-2026 godkjennes.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Solibo har levert forslag til årsregnskap for 2025. Regnskapet viser et positivt driftsresultat på kr 412.272, mens det var budsjettert med kr 224.680. Årsakene er at flere avtaler er reforhandlet etter at budsjettet ble vedtatt, med positivt resultat for sameiet, samt at sameiet ikke lenger subsidierer lading av elbil. De disponible midlene er per 31.12.2025 på kr 1.496.730. Følgende kommentarer kan gis til årsmøtet om regnskapet:

Følgende forhold er verd å merke seg:

1) Selv om det har vært økning ut over budsjett på enkelte utgiftsposter, endte året med et driftsresultat på kr 412.272, betydelig ut over det overskuddet på kr 224.680 som var budsjettert.

Det er styret tilfreds med, det er resultatet av en løpende budsjettstyring og økonomikontroll, kombinert med gevinster fra reforhandlinger av avtaler med leverandører.

2) Noe av forbedringen i forhold til budsjettet skyldes altså reforhandling av avtaler som ble foretatt etter at budsjettet var vedtatt, men med effekt på regnskapet for 2025. Utgiftene til service på heisene og til den obligatoriske heiskontrollen ble omtrent halvert, selv om kvaliteten ble opprettholdt og til dels styrket.

3) Vi har spart mye penger på at styremedlemmer har drevet omfattende dugnadsarbeid i form av forefallende reparasjoner og i form av fjerning av gjensatte gjenstander her og der. Styret i mange andre sameier tar en telefon til vaktmester eller andre leverandører og bruker noen tusen kroner hver gang slike tilfeller oppstår. Det vil si at vi på denne måten har opprettholdt en relevant standard på løpende vedlikehold til lavere kostnader for sameiet.

4) Redusert kostnad til elektrisk energi henger sammen med flere forhold. Det viktigste er at ikke sameiet lenger subsidierer kostnadene til lading av elbiler. Kostnadene er også redusert ved at styret valgte Norgespris fra 01.10.2025 på alle sameiets tre strømavtaler, denne effekten vil bli større i 2026.

5) Vi har også reklamert mot andre leverandører og oppnådd reduserte kostnader eller verdifulle tjenester som vi ikke blir fakturert for. Disse forholdene måtte vi ha hatt langt mer detaljert regnskapsdata for å identifisere mer presist. Det handler i hovedsak om to forskjellige forhold. Det ene dreier seg om reklamasjoner på konkrete feil i fakturaene som oppdages gjennom nøye fakturakontroll. Det andre dreier seg om reklamasjoner på mangler i leveransen, det kan dreie seg om kvalitet eller at ting eller avtaler er glemt eller neglisjert. Samlet verdi av reklamasjonene er altså ikke systematisk registrert, men i 2025 dreier det seg om flere titalls tusen kroner.

6) I 2024 rapporterte vi for første gang til årsmøtet om økonomien per 31.12.2023 i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, der vi eier 72/133 av kapitalen, eller 54,14 % som er angitt i note 12. Denne

eierandelen er dermed tatt inn i regnskapet og finnes derfor som en del av egenkapitalen (note 11), endringen fra forrige år føres som finansinntekt og er angitt som verdiøkning av finansielle instrumenter (note 10) og samlet verdi finnes i balansen. Solibo har imidlertid måttet avslutte regnskapet vårt før regnskapet for Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 var ferdigstilt og signert, og Solibo har da brukt tall per 31.12.2024, se note 12. Dette medfører at vår eierandel i kapitalen per 31.12.2025 ikke kan bli fanget opp i dette årets regnskap.

7) Kr 1.496.730 var våre disponible midler per 31.12.2025. Dette er enkelt sagt de midlene som vi har til å møte uforutsette utgifter med. Disponible midler vil

vanligvis være et mindre beløp enn vi har på konto, ettersom kommende forpliktelser i nær fremtid skal trekkes fra beholdningen. Dersom vi har store regninger i januar, som forsikring, blir dette trukket fra, for disse midlene er jo da bundet opp mot denne forpliktelsen. Mange forretningsførere anbefaler at et boligselskap har ca. kr 15.000 per seksjon i gjennomsnitt i disponible midler, i vårt tilfelle utgjør de disponible midlene ca. kr 20.800 per seksjon i gjennomsnitt, slik at sameiets økonomi må vurderes som sunn.

Styrets vedtak:

Styret godkjenner regnskapet for fremlegging for årsmøtet med følgende forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025, overskuddet overføres egenkapitalen. Kommentarene til regnskapet tas inn i rapporten til årsmøtet.

Forslag til vedtak i årsmøtet:

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025, overskuddet overføres egenkapitalen.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Tou Park V

Orgnr: 912 743 543

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 047 448**	**812 595**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	544 179	381 270
Verdiendring andel i sameie	94 898	146 417
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**449 281**	**234 853**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 496 730**	**1 047 448**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 758 293	1 269 980
Kortsiktig gjeld	261 564	222 532
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 496 730**	**1 047 448**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 320	1 960 886	2 194 320	2 194 320
Annen driftsrelatert inntekt	3	166 635	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 360 955**	**1 960 886**	**2 194 320**	**2 194 320**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	35 955	21 150	21 860	22 600
Styrehonorar	5	255 000	150 000	155 000	160 000
Forsikring		149 303	129 334	142 320	145 560
Forretningsførsel		97 919	94 608	99 600	102 360
Revisjon		9 013	11 073	9 100	11 510
Kommunale avgifter		151 386	139 630	162 720	165 000
Energi/fyring		104 982	154 802	216 000	140 040
Kabel-TV/internett		296 484	109 428	292 920	296 520
Kostnader sameie	6	339 770	339 770	339 720	339 720
Vedlikehold	7	316 701	446 323	349 560	217 680
Renhold	8	139 666	133 870	136 680	149 520
Andre driftskostnader	9	52 506	24 718	44 160	42 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 948 683**	**1 754 705**	**1 969 640**	**1 793 350**
DRIFTSRESULTAT		**412 272**	**206 181**	**224 680**	**400 970**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	131 908	175 089	3 480	36 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**-131 908**	**-175 089**	**-3 480**	**-36 000**
Resultat		**544 179**	**381 270**	**228 160**	**436 970**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	544 179	381 270		
SUM DISPONERING		**544 179**	**381 270**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel Egenkapital i fellesanlegg	**12**	286 180	191 282
SUM ANLEGGSMIDLER		**286 180**	**191 282**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-21 582	-9 985
Forskuddsbetalte kostnader	**13**	260 799	154 399
Bankinnskudd		1 519 076	1 125 566
SUM OMLØPSMIDLER		**1 758 293**	**1 269 980**
SUM EIENDELER		**2 044 473**	**1 461 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	1 782 910	1 238 731
SUM EGENKAPITAL		**1 782 910**	**1 238 731**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		261 005	228 282
Annen kortsiktig gjeld	**14**	559	-5 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**261 564**	**222 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 044 473**	**1 461 263**

Signert 27-04-2026 15:56:07 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Signert 27-04-2026 15:56:07 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Innkrevde felleskostnader	1 901 424
Kabel-TV/Internett	292 896
Sum innkrevde felleskostnader	**2 194 320**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	162 635
Innbetalinger	4 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**166 635**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 955.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 255 000.

NOTE 6 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnad til sameiet Gnr. 353 Bnr. 1	339 770
Kostnader sameie	**339 770**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	2 375
Vedlikehold VVS	19 024
Vedlikehold elektro	24 226
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	559
Drift/vedlikehold heis	229 410
Vedlikehold brannsikring	31 624
Dører og porter	9 483
Sum vedlikehold	**316 701**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	39 961
Renhold	99 705
Sum renhold	**139 666**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmaterialer	5 722
Programvare/lisenser	163
Nøkler og låser	1 300
Juridisk bistand	10 108
Annen fremmed tjeneste	461
Generalforsamling/årsmøte	20 063
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	13 882
Annen kostnad	809
Sum andre driftskostnader	**52 506**

Signert 27-04-2026 15:56:07 UTC Oneflow ID 14320983 Side 5 / 7

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	37 010
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	94 898
Sum Finansinntekter	**131 908**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 238 731
Overført til/fra egenkapital	544 179
Opptjent egenkapital 31.12	**1 782 910**

NOTE 12 - ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Sameiet eier 54,14 % av sameiet Gnr. 353 Bnr. 1, og deres andel av egenkapital var kr 286 180 pr. 31.12.2024

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	152 989
Andre forskuddsbetalte kostnader	107 810
Sum forskuddsbetalte kostnader	**260 799**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Mellomregning utlegg	559
Sum annen kortsiktig gjeld	**559**

Signert 27-04-2026 15:56:07 UTC Oneflow ID 14320983 Side 6 / 7

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET TOU PARK V Norge

Signert med Norsk BankID — *27-04-2026 15:56:07 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jan Asbjørn Opsal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-947519
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1953-04-03

Jan Asbjørn Opsal
Styreleder
janopsal@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 217.61.226.56

Signert med Norsk BankID — *27-04-2026 15:11:11 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Simen Rossebø Fosen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3736496
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1997-07-16

Simen Rossebø Fosen
simen.rossebo.fosen@dnbeiendom.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 147.161.147.108

Signert med Norsk BankID — *27-04-2026 15:10:38 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Stig Fagerland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-1683884
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1987-06-30

Stig Fagerland
stig_fagerland@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 92.221.71.84

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET TOU PARK V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TOU PARK V.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 sameiet 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6EEUI-IHLPM-2C2EA-E4P3E-C7EQW-5UMPO

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-19 19:14:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6EEUI-IHLPM-ZC2EA-EAP3E-C7EQW-5UMFO

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 160 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Styrets sammensetning

Jan Opsal, styreleder	(2024-2026)
Simen Rossebø Fosen, styremedlem	(2025-2027)
Stig Fagerland, styremedlem	(2024-2026)
Dina Kamilla Jølle Wathne, varamedlem	(2025-2026)
Helene Huseland, varamedlem	(2025-2026)

Valgkomiteens innstilling

Styreleder 2026-2028: Stig Fagerland

Styremedlem 2026-2028: Jan Opsal

Varamedlem 2026-2027: Helene Huseland
Forslag til varamedlem nr. 2 fremmes i møtet

Valgkomité:

Leder: Sondre Solvold Vetrhus
Forslag til medlem av valgkomiteen fremmes i møtet

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Tou Park V

Møtedato:	tirsdag, 9. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Midjord bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Stig Fagerland (styremedlem) foreslått.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Jan Opsal (styreleder) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sondre Solvold Vetrhus foreslått.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
8 seksjonseiere
9 fullmakter
Totalt 17 stemmer

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått.

Vedtak ved akklamasjon: Styrets rapport fra arbeidsåret 2025-2026 godkjennes.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak ved akklamasjon: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025, overskuddet overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret til styret for gjennomført styreperiode 2025/2026 er på kr. 160 000,-
Styret vedtar intern fordeling.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen hadde ikke lyktes i å finne kandidater til alle verv som det skulle foretas valg til. Ved valget meldte Narinder Singh Rathour seg som kandidat til verv som styremedlem og deretter til verv som første varamedlem og til sist som verv som andre varamedlem. Odd Jostein Helgøy ble foreslått som medlem i valgkomiteen. I de valgene hvor det forelå mer enn én kandidat ble det foretatt avstemning, mens de øvrige valgene ble foretatt ved akklamasjon.

Resultat av valg av tillitsvalgte
Stig Fagerland ble valgt som styreleder for 2 år ved akklamasjon.
Jan Opsal ble valgt som styremedlem for 2 år med 12 stemmer.
Helene Huseland ble valgt som første varamedlem for 1 år med 10 stemmer.
Narinder Singh Rathour ble valgt som andre varamedlem for 1 år ved akklamasjon.
Sondre Solvold Vetrhus (leder) og Odd Jostein Helgøy ble valgt til valgkomiteen for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Stig Fagerland	På valg: 2028
Styremedlem	Simen Rossebø Fosen	På valg: 2027
Styremedlem	Jan Opsal	På valg: 2028
Varamedlem	Helene Huseland	På valg: 2027
Varamedlem	Narinder Singh Rathour	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Stig Fagerland	Sondre Solvold Vetrhus

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Sameiet Tou Park V, Org.nr. 912743543

Styret

Seksjonseiere i Sameiet Tou Park V

02.08.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 14.08.2025

Tidspunkt: **Torsdag 14. august 2025 kl. 17:30**

Sted: **Storsalen, Midjord bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1**

Ti seksjonseiere har krevd ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tou Park V og krevd at sakene 2-6 nedenfor behandles i møtet. Styret har i tillegg satt opp sak 7 på dagsorden.

Til behandling foreligger dermed:

Sak 1 Konstituering

Sak 2 Resultatregnskap for 2020 – 2024

Sak 3 Godtgjørelse til styret

Sak 4 Styreleders benkeforslag under ordinært årsmøte

Sak 5 Krav om styreleders avgang

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Sak 7 Styrets videre arbeid og eventuell godtgjørelse for dette

Styret har gitt sine kommentarer til sakene 1-6, her er styrets kommentarer satt i kursiv slik at det skal være tydelig hvem som står bak de ulike delene av teksten.

Styret oppfordrer deg som seksjonseier til å sette deg godt inn i sakene og til å møte opp på årsmøtet eller gi fullmakt til noen som du stoler på. Fullmaktsskjema finnes bakerst.

Vennlig hilsen styret

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede og fullmakter i møtet

1.4 Godkjenning av innkalling, dagsorden og gjennomføringen av møtet

Styrets kommentarer: *Kravet om ekstraordinært årsmøte ble sendt inn som en epost med to PDF-filer vedlagt, ett dokument med ti signaturer og ett dokument med en saksliste med seks saker som en ønsket behandlet, konstituering pluss fem andre saker. På det signerte arket finnes følgende formuleringer:*

"Deler av årsmøte 2025 kan ikke godkjennes."

"Vi krever at agenda for årsmøte 2025, 22. mai ikke godkjennes og deler gjennomføres på nytt.

Grunnleggende saksbehandlingsfeil er begått og kan ikke aksepteres."

Disse formuleringene svært uklare, for eksempel hva det innebærer at agenda for et avholdt årsmøte 'ikke godkjennes'. Det er heller ikke klart hvilke "deler" av møtet det siktes til, eller hvilke "grunnleggende saksbehandlingsfeil" som angivelig ble begått.

Styret er kjent med at sameiets rådgiver i Solibo har gitt initiativtakerne til kravet følgende veiledning angående kravene i eierseksjonsloven når et ekstraordinært årsmøte kreves: "I henhold til eierseksjonsloven skal innkalling og saksliste til et årsmøte tydelig angi hvilke saker som skal behandles. Dersom det fremmes krav om ekstraordinært årsmøte, må de som stiller kravet formulere hvilke saker de ønsker behandlet. Dette inkluderer å angi tydelige saksoverskrifter. Det er også ønskelig at det for hver sak utarbeides en kort presentasjon og et konkret forslag til vedtak. På den måten får alle seksjonseiere god innsikt i hva som skal behandles, og hva det tas sikte på å oppnå med vedtakene. Når sakene er tydelig formulert, gjerne med saksfremstilling og forslag til vedtak, bes de som støtter kravet signerer på dokumentet og legges på kopi. Når minst åtte seksjonseiere har stilt seg bak kravet, vil forretningsfører bekrefte overfor styret at et gyldig krav om ekstraordinært årsmøte er mottatt."

Rådgiver i Solibo bekreftet til styret 18.06.2025 at gyldig krav om ekstraordinært årsmøte var mottatt. På bakgrunn av den veiledningen som initiativtakerne hadde mottatt fra Solibo, må styret forholde seg til at det er kun de sakene som er angitt i sakslisten som kan behandles i årsmøtet ut fra bestemmelsene i eierseksjonslovens § 42 som krever at de som krever et ekstraordinært årsmøte samtidig med kravet "oppgir hvilke saker de ønsker behandlet." Dette må gjøres på en slik måte at kravet i lovens § 43 oppfylles: "Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle."

Dette innebærer for eksempel at de ti seksjonseierne ikke har krevd at det skal være en sak på dagsorden som handler om at "agenda for årsmøte 2025, 22 mai ikke godkjennes."

Det er likevel på sin plass å si følgende om årsmøters myndighet i forhold til hverandre:

1) Når det foreligger signert protokoll fra et årsmøte, er dette årsmøtets beslutninger gyldige slik det fremgår av den signerte protokollen. Dette forholdet gjorde Bates representanter grundig rede for i det ekstraordinære årsmøtet 01.09.2022 når det gjaldt den signerte protokollen fra det ordinære årsmøtet 08.06.2022. Dette er også bekreftet av jurist i Huseierne i telefonsamtale 28.07.2025.

2) Et senere årsmøte kan derfor ikke oppheve vedtak som et tidligere årsmøte har gjort, det finnes det ikke lovhjemmel for noen steder. Dette er også bekreftet av jurist i Huseierne i telefonsamtale 28.07.2025.

Forslagene til vedtak i to av de sakene som de ti seksjonseierne har satt opp på sin saksliste, bærer preg av at en legger opp til en ny behandling av vedtak som er endelig og gyldig gjort av årsmøtet 22.05.2025 i sak 4. Et senere årsmøte kan ikke gjøre dette vedtaket ugyldig. Det vises igjen til redegjørelsen fra Bates representanter 01.09.2022 og til bekreftelsene fra Huseiernes jurist 28.07.2025.

Det vises også til forarbeidene til eierseksjonsloven (Odelstingsproposisjon 39L, 2016-2017, s. 113), der det heter om årsmøtet i forbindelse med en sak om stemmekrav på årsmøtet: «Årsmøtet er stedet hvor seksjonseierne skal møtes, diskutere og ta beslutninger som angår sameiet. Riset bak speilet er at seksjonseiere som ikke møter på årsmøtet, risikerer at et forslag som de er mot likevel blir vedtatt.»

I dette tilfellet har flesteparten av '10 Seksjonseiere' valgt å ikke være til stede eller å la seg representere på det ordinære årsmøtet, med risiko for at et forslag de er mot blir vedtatt, slik lovgiver har uttrykt det i odelstingsproposisjonen. Lovgivers kommentarer på dette stedet viser tydelig at hjemmesittere ikke skal ha mulighet til å blokkere årsmøtets myndighet til å ta beslutninger.

Av dette følger det også at seksjonseiere som ble nedstemt på det ordinære årsmøtet, ikke kan forlange å få årsmøtets beslutning opphevet og saken behandlet på nytt fordi de var misfornøyde med resultatet av årsmøtets behandling og beslutning.

Styret gjør derfor det ekstraordinære årsmøtet oppmerksom på følgende i forbindelse med godkjenning av dagsorden: Sak 3 og 4 kan settes på dagorden, men det ekstraordinære årsmøtet 14.08.2025 kan ikke oppheve gyldige vedtak som er fattet av årsmøtet 22.05.2025.

Sak 2 Resultatregnskap for 2020 – 2024

Denne posten er ment som informasjon for å kunne vurdere forslagene til vedtak i sak 3, 4, 5.

Resultatregnskap

Driftinntekter	2 024	2 023	2 022	2 021	2 020
Innkrevde felleskostnader	1 960 886	1 855 032	1 656 204	1 577 304	1 502 112
Leieinntekt Garasje				2 000	2 000
Innbetalt TV / Internett				85 536	85 536
Annen driftrelatert inntekt		85 536	114 538		
Sum driftinntekter	1960 886	1 940 568	1 770 742	1 680 047	1 589 648
Driftkostnader					
Personal kostnader	21 150	11 884	18 330		
Styrehonorar	150 000	75 701	130	136 920	85 575
Forsikring	129 334	112 120	108 554	95 219	89 405
Forretningsførsel	94 608	94 750	98 175	113 090	110 558
Revisjon	11 073	19 700	6 335	16 993	6 711
Kommunale avgifter	139 630	97 989	88 701	78 180	98 923
Energi / fyring	154 802	134 501	153 036	88 378	253 878
Kabel TV / Internett	109 428	89 124	85 536	85 685	89 124
Kostnader Sameie	339 770	339 770			
Vedlikehold	446 323	346 864	1 129 488	1 012 723	992 583
Renhold	133 870	124 990	173 500		
Andre driftskostnader	24 718	38 780	40 054	41 862	31 435
SUM Driftskostnader	1 754 705	1 486 133	2 031 709	1 669 050	1 758 192
Driftsresultat	206 181	454 435	-260 995	10 997	-168 544

Styret ved styreleder har gjentatte ganger glorifisert og rosemalt deres innsats i forhold til økonomien i Sameiet. Det er en sannhet med modifikasjoner.

Ser man på postene i regnskapsårene 2020 – 2024 er det knapt variasjoner i alle postene med unntak av to.

I 2023 økte styret felles kosten med 12%, selv om enkelte deltakerne i styret selv var kritiske til allerede høy felles kost i årsmøte 2022.

Sak no 11 årsmæte 2022

Samtykket, og støttet av: Dina K. J Wathne, Maxim Ilyasov, Emilie Bryne, Martin Olsen, Linn Sirevaag, Stig Fagerland, Helene Huseland

Vi har fått innsyn i fellesutgiftene til beboere i TP4. De er tilsynelatende lavere enn i TP5, i tillegg har de flere tjenester som inkluderes.

I 2023 økes felleskosten med over kr 200.000 mens vedlikeholds kostnader reduseres med over kr 400.000. Disse to postene alene burde gitt et overskudd på kr.600.000,

Tilsvarende for 2024 er fortsatt vedlikeholds kostnadene redusert med ca. kr 350.000 i forhold til 2020 -2022. Ikke drive vedlikehold gir reduserte kostnader, men alle som har vært med en stund vet at dette høyst sannsynlig gir et etterslep som sameiet må svi for senere.

Styrets kommentarer:

Ettersom saken er satt opp som en orienteringssak, legger styret til grunn at de kommentarer som styret gir, inngår i den orienteringen som gis i saken.

Styrets kommentarer til dette punktet bygger på sakspresentasjonen fra '10 Seksjonseiere' og på rapporter og regnskaper for årene 2020-2024. Det er nødvendig med en ganske grundig gjennomgang av påstandene som settes frem, ettersom disse relaterer seg til tusenvis av arbeidstimer fordelt på utallige prosjekter over flere år.

Det hevdes i kravet: «I 2023 økes felleskosten med over kr 200.000 mens vedlikeholds kostnader reduseres med over kr 400.000. Disse to postene alene burde gitt et overskudd på kr. 600.000,»

Denne påstanden er feil, '10 Seksjonseiere' ser her bort fra at sameiets regnskap per 31.12.2022 viste et underskudd på ca. kr 260.000, det vil si at resultatet i 2023 måtte forbedres med ca. kr 260.000 i forhold til 2022 bare for å komme ut i balanse.

Enda mer relevant er det å legge til grunn status per 01.09.2022, da hadde sameiet et underskudd på driften på kr 400.000 for perioden 01.01.2022-01.09.2022, det vil si at det nye styret måtte forbedre resultatet med kr 400.000 bare for å komme ut i balanse.

Det går frem av styrets årsrapport for 2022 (2023-innkallingen side 7) at styret oppnådde besparelser på ca. kr 150.000 i løpet av høsten 2022, noe som førte til at underskuddet for 2022 ble begrenset til ca. kr 260.000 og ikke ble på ca. kr 400.000, som var status per 01.09.2022. Resultatet for 2023 viste et driftsoverskudd på kr 450.000, det vil si en bedring på hele kr 850.000 per 31.12.2023 i forhold til situasjonen per 01.09.2022.

Påstanden fra '10 Seksjonseiere' ser også bort fra prisstigningen fra 2022 til 2023. Konsumprisindeksen i oktober 2022 var på 7,5 % da styret vedtok økning i fellesutgiftene på 12 %, det innebar at 7,5 % (kr 125.000) allerede var spist opp av prisstigningen fra 2021 til 2022, og disse kr 125.000 var derfor ikke disponible for å skape overskudd i 2023. Faktum er at fellesutgiftene økte med bare 4,5 prosentpoeng mer enn prisstigningen, dermed kan kun rundt kr 75.000 av økningen i felleskostnadene brukes til å forklare bedringen i sameiets økonomi på kr 850.000 i perioden 01.09.2022-31.12.2023. Den ytterligere forbedringen på kr 775.000 er oppstått ved en lang rekke tiltak, se nedenfor.

Regnskapene viser også at kostnaden til renhold ble redusert med kr 50.000 fra 2022 til 2023. Reduksjonen var resultatet av en bred anbudsrunde, og verdien av nye og bedre avtaler er omtalt flere ganger i styrets rapport til årsmøtet i 2023 og må derfor regnes som kjent for seksjonseierne. Nedgangen skyldes altså ikke redusert vedlikehold, tvert imot, i 2023 ble flisene i alle seks oppganger dyprenset og sameiets felles vinduer ble vasket, slik at renholdet faktisk ble betydelig forbedret i forhold til tidligere. Dersom en regner med prisstigning og verdien av ekstra tiltak, blir besparelsen ca. kr 80.000.

Påstandene fra '10 seksjonseiere' ser også bort fra opplysningen om at vedlikeholdet av hageanlegget ble kraftig forbedret, selv om kostnadene gikk ned fra 2022 til 2023. Det er opplyst i rapporten for 2022-2023 at reklamasjoner til Bate høsten 2022 på gartnerarbeidet førte til en vederlagsfri oppgradering av hageanlegget i 2023 og 2024 som hadde en verdi på ca. kr 50.000 for Sameiet Tou Park V. Samtidig sparte Sameiet Tou Park V ca. kr 15.000 årlig på grunn av en reforhandlet avtale om vaktmester- og gartnertjenester, som ga oss bedre kvalitet til en lavere pris.

I tillegg går det frem av rapporten til ordinært årsmøte 2023 at store beløp er spart på reklamasjoner mot leverandører, herunder korrigeringer av fakturaer som tidligere hadde vært betalt av Sameiet Tou Park V, selv om andre skulle ha betalt fakturaene. I en god del tilfeller har disse kostnadene blitt refundert i 2023, det fører til at bokførte kostnader til vedlikehold er blitt redusert, fordi feilbetalinger fra 2022 og tidligere er blitt kreditert sameiet i 2023. Det er selvsagt ikke slik at det kan regnes som vedlikehold i 2022 når tidligere styrer har betalt andres regninger. Det kan heller ikke regnes som redusert vedlikehold i 2023 når den nye styrelederen greier å identifisere disse feilene og få pengene tilbake. Årsmøtet i 2023 fikk opplyst at feilutbetalinger i 2022 dreide seg om ca. kr 65.000 for Sameiet Tou Park V, tilbakeføring i 2023 fører dermed til redusert differanse på ca. kr 130.000 på vedlikeholdskostnadene når 2022 og 2023 skal sammenlignes.

Disse forholdene er kjent for seksjonseierne, i rapporten til årsmøtet i 2023, heter det:

«Styret har satt i verk en rekke tiltak for å rette opp sameiets økonomi og samtidig øke kvaliteten på driften av sameiet. Systematisk økonomistyring og nøye budsjettkontroll har vært viktige redskap i denne sammenhengen. Det vil føre for langt her å gå inn på et tresifret antall konkrete aksjoner som er tatt for å bedre sameiets økonomi, men resultatene av styrets arbeid kan oppsummeres slik med tanke på Sameiet Tou Park V (besparelser på fellesanlegg kommer også Sameiet Tou Park IV til gode, dette er ikke tatt med nedenfor):

Kr 150.000 2022: reklamasjoner, oppretting av feil, endret arbeidsmåte, økt egeninnsats

Kr 50.000 2023: sameiets verdi av Bates oppgradering av felles hageanlegg

Kr 200.000 2023: reduserte kostnader, nye avtaler og ny arbeidsmåte

Den siste summen er den viktigste, ettersom dette er snakk om varige besparelser for sameiet og seksjonseierne sammenlignet med hvordan sameiet ble drevet tidligere. I løpet av noen få år vil denne innsatsen fra styret i denne styreperioden ha spart sameiet og dermed seksjonseierne for millionbeløp.

Etter bare noen ukers arbeid måtte styret vedta budsjett for 2023 og dermed også fellesutgifter fra 01.01.2023. Da kom ikke styret unna en økning i fellesutgiftene på 12 %, som var noe høyere enn prisstigningen på 7,5 % på tidspunktet da vedtaket ble fattet.»

På bakgrunn av denne skriftlige informasjonen til alle seksjonseierne, understrekes det:

- *Det er her dokumentert at det nye styrets snuoperasjon fra 01.09.2022 til 31.12.2023 hadde en samlet effekt på ca. kr 400.000 (underskudd i perioden 01.01.2022-31.08.2022) pluss ca. kr 455.000 (bokført overskudd i 2023) pluss ca. kr 50.000 (sameiets verdi av vederlagsfri oppgradering av hageanlegget, totalt ca. kr 905.000 kroner.*
- *Det er dokumentert en prisstigning på 7,5 % per oktober 2022 som alene spiste opp kr 125.000 av økningen på 12 % i felleskostnadene per 01.01.2023 allerede før 2023 var påbegynt, derfor var det kjent for alle at kun kr 75.000 av økningen i felleskostnadene kunne brukes til å styrke sameiets økonomiske stilling.*

Styret ble på det ordinære årsmøtet i 2023 spurt om hva som inngikk i de besparelsene som årsrapporten viste til. Styreleder redegjorde da for tallene nedenfor, den aktuelle oversikten over besparelsene som lå til grunn for svaret, var utarbeidet til styremøte 20.02.2023, slik at tallene også kan gjengis her:

Kr 35.000 - besparelser høsten 2022 på reklamasjoner mot Bate, If, Moreld TB og KONE

Kr 10.000 - besparelser høsten 2022 på endret arbeidsmåte, tilleggstjenester og advokat

Kr 110.000 – totale besparelser på oppretting av feilfakturering, vår andel er ca. kr 65.000

Kr 35.000 - besparelser til forretningsfører med faste tilleggskostnader, iht ny avtale

Kr 30.000 - besparelser på utgifter til advokat og styremiddag, kutt i budsjett for 2023

Kr 10.000 - besparelser på andre tilleggstjenester fra Bate

Kr 65.000 - besparelser iht budsjett på ny renholdsavtale

Kr 25.000 – besparelser på ny forsikringsavtale

Kr 10.000 – tilbakeføring av betalt egenandel på feilført forsikringssak

Kr 25.000 - reduksjon av kostnad på ny vaktmesteravtale, vår andel er ca. kr 13.500

Kr 90.000 – Bates estimerte verdi av oppgradering i hagen, vår andel er ca. kr 48.000.

Det er flere viktige poenger som seksjonseierne bør merke seg ved denne oversikten: Samlet sett er det her spart kr 350.000 på elleve forskjellige tiltak som er resultatet av et tresifret antall ekstra arbeidstimer som det nye styret hadde lagt ned. Effekten kommer dels på regnskapet for 2022 og dels på regnskapet for 2023, dermed blir det feil å bare sammenligner tallene per 31.12 disse to årene. Da det nye styret overtok 01.09.2022, sto sameiet i en reell fare for å ikke kunne dekke forpliktelser som allerede var inngått for høsten 2022 samt to fakturaer som forfalt i januar 2023, forsikring og forretningsfører. Bare disse tre postene beløp seg til rundt kr 350.000. Med disponible midler på rundt kr 200.000 per 01.09.2022 var det en reell fare for at sameiet ville være insolvent i januar 2023. Verken økte felleskostnader fra 01.01.2023 eller redusert vedlikehold gjennom 2023 ville kunne da ha reddet sameiet fra en økonomisk kollaps i januar 2023. Det som reddet sameiet, var en intens innsats fra det nye styret på alle fronter, og som allerede innen januar 2023 hadde gitt resultater på nærmere 200.000 kroner i forhold til status da det nye styret overtok. Resultatet var at alle sameiets fakturaer kunne betales i tide.

Det er videre nødvendig å se nærmere på denne påstanden fra '10 Seksjonseiere': «Tilsvarende for 2024 er fortsatt vedlikeholds kostnadene redusert med ca. kr 350.000 i forhold til 2020 -2022.» Denne påstanden må forstås slik at vedlikeholdskostnadene for 2024 er kr 350.000 lavere enn gjennomsnittet av vedlikeholdskostnader for årene 2020, 2021 og 2022. Det henvises da til oversikten over Resultatregnskap på side 4. På grunn av Bates endringer i kontoplanen fra 2021 til 2022 og Solibos endringer fra 2023, må også postene 'Kostnader sameie' og 'Renhold' regnes som vedlikehold, ettersom disse kostnadene inngår i det som er ført i posten Vedlikehold i 2020 og 2021.

Ut fra tallene som presenteres av '10 Seksjonseiere,' ble det bokført kr 3.308.294 på vedlikehold samlet for årene 2020-2022, det vil si kr 1.102.765 i snitt per år.

For 2024 ble det bokført kr 919.963 på vedlikehold, da er tallene brukt for de samme postene som av Bate i 2020 og 2021 er inkludert i posten vedlikehold i regnskapene, og som følgelig danner grunnlaget for tallene som '10 Seksjonseiere' har brukt.

Differansen i bokførte kostnader blir da kun kr 182.802, mens '10 seksjonseiere' påstår at differansen er 91,5 % (kr 167.198) høyere enn dette, nemlig ca. kr 350.000.

I tillegg til denne store feilen på ca. kr 170.000, må en ta med følgende fem forhold dersom en skal sammenligne vedlikehold i 2020-2022 med vedlikehold i 2024:

1) *I regnskapstallet for vedlikehold i 2022 inngår det overføringer til Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 på nesten 600.000 kroner, som er nær en fordobling i forhold til i 2021, se note 3 til 2022-regnskapet, der ca. 233.000 er angitt som en ekstra overføring til Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1.*
2) *Regnskapstallet for vedlikehold i perioden 2020-2022 er også ellers kunstig høyt fordi det inkluderer feilbetalinger som er blitt kreditert senere, disse feilbetalingene er omtalt i rapporten til årsmøtet i 2023 og beløper*

seg til et sekssifret beløp for vårt sameies del. Det er godt over 100.000 kroner som er bokført som vedlikehold samlet i perioden 2020-2022 som ikke dreier seg om vedlikehold av vårt anlegg, men andres regninger som tidligere styrer feilaktig har betalt. Den årlige summen til vedlikehold i denne perioden må derfor reduseres med kr 35.000.

3) *Styret har som omtalt i årsrapporten for 2023 forhandlet frem bedre priser på en rekke avtaler der kvaliteten heller er øket, bare på de to omtalte avtalene om renhold og vaktmester/gartnertjenester sparte sameiet rundt kr 80.000 i 2024, selv om kvaliteten på arbeidene i 2024 til dels var betydelig bedre enn i perioden 2020-2022. Her bør en også legge til kr 25.000, som er halvparten av verdien for vårt sameie av oppgraderingen av hageanlegget som ble påbegynt i 2023, men som fikk full effekt først i 2024. Dermed blir effekten av nye avtaler om vedlikehold ca. kr 105.000 i forbedringer i forhold til det som er bokført i 2024.*
4) *Styret har som omtalt i årsrapporten for 2024 i mye større grad enn tidligere selv fulgt opp vedlikehold i form av koordinering og direkte oppfølging av leverandører og til dels utført atskillige vedlikeholdsoppgaver selv. Alternative kostnader til å kjøpe disse tjenestene (prosjektledelse, undersøkelser, utrykninger, vaktmestertjenester og utbedringer ved ulike typer serviceteknikere) ville i 2024 ha kostet minst kr 70.000 ekstra.*
5) *Gjennom tett oppfølging av bygg og leverandører i 2024 har nåværende styreleder identifisert en feil i strømforsyningen til ventilasjonsanlegget i Blokk B som kunne ført til motorhavari i ventilasjonsanlegget med en svært kostbar reparasjon som følge, et sekssifret beløp har vært oppgitt. På direkte spørsmål ble dette forholdet utdypet i årsmøtet 22.05.2025.*

Dersom det er det reelle årlige vedlikeholdet som faktisk er gjennomført i 2024 som en skal sammenligne med det årlige gjennomsnittet for vedlikeholdskostnadene i perioden 2020-2022, må en selvsagt ta i betraktning de fem punktene ovenfor, da blir de reelle kostnadene til vedlikehold for disse to periodene i avrundede tall:

Kr 1.195.000 i reell verdi av faktisk vedlikehold gjennomført i 2024:

Kr 920.000 (bokført) + kr 105.000 (bedre avtaler) + kr 70.000 (styrets egeninnsats) + kr 100.000 (spart motorhavari i ventilasjonsanlegg) = kr 1.195.000

Kr 985.000 i gjennomsnittlig årlig vedlikehold i 2020-2022:

Kr 1.100.000 (årlig bokført gjennomsnitt) – Kr 35.000 (årlige feilbetalinger) – Kr 80.000 (1/3 av ekstra overføring i 2022 til Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1) = kr 985.000

Den reelle verdien av vedlikeholdet i 2024 på bygget vårt var i henhold til ovenstående ca. kr 210.000 høyere enn det årlige snittet for vedlikeholdskostnadene i perioden 2020-2022, ikke kr 350.000 mindre slik det feilaktig blir påstått fra '10 Seksjonseiere'.

Men selv om en kun legger til grunn de tallene som '10 Seksjonseiere' anvender, er det altså dokumentert to store feil med disse: Kr 125.000 av økningen på 12 % i felleskostnader fra 01.01.2023 var allerede spist opp av 7,5 % prisstigning, og kr 233.000 var ikke vedlikehold av Sameiet Tou Park V sin eiendom i 2022, men en ekstraordinær overføring til Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1. Dermed forsvinner ca. kr 360.000 (60 %) av de kr 600.000 som har en så sentral plass i argumentasjonen som '10 Seksjonseiere' presenterer.

I tillegg er det dokumentert at '10 Seksjonseiere' ser bort det faktum at det var kr 400.000 i underskudd på driften da det nye styret overtok per 01.09.2024, og dette misforholdet mellom utgifter og inntekter måtte selvsagt rettes opp før en kunne få til et overskudd.

Redningen for sameiet var den omfattende innsatsen av det nye styret fra 01.09.2022 som medførte forbedringer på kr 350.000 fordelt på 11 ulike kategorier av tiltak, enkelte av disse (reklamasjoner og feilfaktureringer) var resultat av målrettet arbeid med bilag og leverandører over lang tid.

Tallene og påstandene fra '10 Seksjonseiere' fremstår derfor som feilaktige på disse punktene:

Kr 125.000 av prisøkningen på felleskostnadene var allerede påløpt per 31.12.2022

Kr 233.000 var ekstra overføring til Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, ikke vedlikehold på vårt bygg

Kr 400.000 høyere utgifter enn inntekter i perioden 01.01-31.08.2022, som først måtte dekkes inn før sameiet kunne gå i overskudd

Kr 350.000 i reelle besparelser høsten 2022 og våren 2023 på grunn av ekstra innsats

Samlet innebærer dette at fremstillingen fra '10 Seksjonseiere' inneholder direkte feil på ca. kr 1.108.000 totalt, alt dette er kjente forhold gjennom rapportene til årsmøtet.

Styret peker også på at '10 Seksjonseiere' i sine sammenligninger av driften disse fem årene ser bort fra tallene for sameiets disponible midler, som en også finner i regnskapene for de aktuelle årene. Fremstillingen fra '10 Seksjonseiere' gir derfor ikke et sakssvarende bilde av hvordan sameiets økonomi har utviklet seg før og etter de store utskiftingene i styret i 2022 Det er utviklingen i sameiets disponible midler som viser den reelle utviklingen i sameiets økonomi. Tallet for disponible midler er viktig for å vite hvor sunn og robust sameiets økonomi er, blant annet med tanke på evnen til å møte uforutsette kostnader, som for eksempel et havari av motor i ventilasjonssystemet eller pumper i systemene for distribusjon av vann.

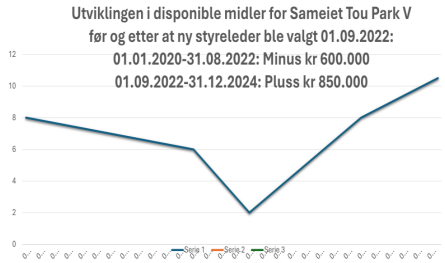
Nedenfor er en sammenligning av utviklingen under de to styrelederne. Ettersom ny styreleder ble valgt 01.09.2022, er overgangen 31.08.2022-01.09.2023 brukt for å skille periodene:

Utviklingen av disponibel kapital i perioden 01.01.2020-31.08.2022: Fra ca. kr 800.000 til ca. kr 200.000, ca. kr 600.000 i reduksjon på 32 måneder

Utviklingen av disponibel kapital i perioden 01.09.2022-31.12.2024: Fra ca. kr 200.000 til ca. kr 1.050.000, ca. kr 850.000 i økning på 28 måneder

Denne utviklingen i disponible midler før og etter 01.09.2022 kan fremstilles slik:

Disponible midler 01.01.2020-31.12.2024



Styret gjør oppmerksom på at seksjonseierne i tillegg sparer over kr 100.000 årlig utenfor sameiets regnskaper fra og med september 2024 på den nye avtalen med Lyse/Altibox som styret har forhandlet frem. Dersom det nye styret ikke hadde gjort de omtalte og gjennomgripende endringer i den økonomiske driften, måtte seksjonseierne ha betalt ca. 40 % mer i fellesutgifter til driften for å dekke kostnadene og opparbeide disponible midler på dagens nivå, dette tilsvarer praktisk talt fem ekstra månedsbetalinger per år i hele 2023 og i hele 2024, det vil si ti ekstra månedsinnbetalinger i årene 2023-2024. Når en tar i betraktning de nye avtalene med Lyse/Altibox og KONE vil differansen mellom det forrige styrets og det nåværende styrets økonomiske drift øke i tiden etter 31.12.2024. Dersom en regner med også 2025, vil det nye styrets innsats ha spart seksjonseierne for ekstra felleskostnader tilsvarende rundt 16 ekstra månedsbetalinger i årene 2023-2025.

Styret har dokumentert at seksjonseiernes innbetalinger til Felleskostnader har økt mindre enn lønnsutviklingen og mye mindre enn utviklingen i lønn for lavtlønte, som ligger til grunn for reguleringen av prisen på flere av våre viktigste leverandøravtaler. Ovenfor er det også dokumentert at økningen i disponible midler ikke skyldes redusert vedlikehold. Økningen i disponible midler er først og fremst et resultat av styrets systematiske arbeid med nye avtaler med leverandører og omfattende egeninnsats i driften av sameiet.

Sak 3 Godtgjørelse til styret

Fra ordinært styremøte:

Det foreslås et honorar til styret for den gjennomførte styreperioden 2024-2025 på kr 155.000. Honoraret for den forrige styreperioden var kr 150.000, og forslaget innebærer en regulering som er noe lavere enn den generelle lønnsveksten i perioden.

Dette er ikke lønnet arbeid og kan ikke sammenlignes med generell lønnsvekst. Det er et frivillig engasjement med et honorar.

Ekstraordinært årsmøte ser ingen grunn til at dette trenger å økes og tilbakestilles til samme som forrige styreperiode på kr. 150.000. Til sammenligning med tilsvarende Sameier er dette allerede et høyt honorar.

Tou park IV 62 seksjoner har et styrehonorar på Kr. 100.000 og har vært det siste 5 år.

Vår nabo med adresse på andre siden av Siriskjeret består av 130 leiligheter og et styre bestående av 5 medlemmer + 2 vara. Styreleder, nestleder, 3 styremedlemmer, og har til sammenligning ca kr 180.000-200.000, litt avhengig av hvor mye medlemmene utfører av vedlikehold.

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøtet fastsetter styrehonoraret for arbeidsåret 2024-2025 til kr 150.000. Styret vedtar den interne fordelingen.

Styrets kommentar: *Et ekstraordinært årsmøte kan ikke annullere gyldige vedtak fra tidligere årsmøter med tilbakevirkende kraft. Det vises til uttalelsene fra Bates representanter 01.09.2022 og fra jurist i Huseierne 28.07.2025.*

Styrets alternative forslag til vedtak: *Et ekstraordinært årsmøte kan ikke annullere gyldige vedtak fra tidligere årsmøter med tilbakevirkende kraft.*

Sak 4 Styreleders benkeforslag under ordinært årsmøte

Under ordinært årsmøte kommer følgende opp som benkeforslag

Alternativt forslag til vedtak i sak om godtgjørelse til styret: Forslag fremsatt av Jan Opsal, eier av seksjon nr. 72:

Ettersom det etter at styrets innstilling til styrehonorar på kr 155.000 var vedtatt, er oppnådd og dokumentert økonomiske resultater langt ut over det en kan forvente i et

normalt arbeidsår, vedtar årsmøtet et honorar for styreperioden 2024-2025 på kr 255.000. Styret avgjør selv den interne fordelingen.

Basert på informasjonen i sak 2 kan ikke ekstraordinært årsmøte se at oppnådd og dokumentert økonomiske resultater er så imponerende. Styreleder har gjennom tre ordinære årsmøter glorifisert og rosemalt egen innsats med lange avhandlinger i årsrapporten, som gjør at de fleste detter ut.

Med referanse til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven):

§ 59.Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 45.Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Allerede her burde forretningsfører satt ned foten og forkastet forslaget.

Dette forsøkte styreleder på årsmøte i 2023 og ble nedstemt, mens i årets ordinære årsmøte fremsetter styreleder dette som et benkeforslag. Uten at 82% av seksjonseierne får anledning til å vurdere dette.

Og når en også vet at styreleder og styremedlem satt med 2 fullmakter hver og sammen med resten av styret besatt 69% prosent av avgitte stemmer så blir dette forferdelig galt. Det oppleves som maktmisbruk.

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøtet forkaster styreleders benkeforslag og fastsetter styrehonoraret i henhold til vedtak i ekstraordinært årsmøte Sak 3

Styrets kommentarer:

Seksjonseier Jan Opsal (eier av seksjon nr. 72) utøvet sin forslagsrett i henhold til § 46 i eierseksjonsloven i det ordinære årsmøtet 24.05.2025 og satte frem et forslag i Sak 4 Godtgjørelse til styret, som ble vedtatt med overveldende flertall. Seksjonseier Jan Opsal (eier av seksjon nr. 72) har ikke satt frem noe forslag som ekstraordinært årsmøte 14.08.2025 kan stemme over.

'10 Seksjonseiere' viser ellers i kravet i forbindelse med denne saken til § 59 og § 45 i eierseksjonsloven for å underbygge påstander om saksbehandlingsfeil.

Når det gjelder § 59 om inhabilitet, hører denne til i eierseksjonslovens kapittel VII, som handler om arbeidet i styret. Denne paragrafen kan ikke brukes i det hele tatt når det gjelder saksbehandling i årsmøtet. Eierseksjonsloven har en egen paragraf om inhabilitet i årsmøtet, nemlig § 48, som står i kapittel VI om årsmøtet og lyder slik:

§ 48.Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er ves sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Bestemmelsene i denne paragrafen fører ikke på noen måte til at seksjonseiere som er styremedlemmer, blir inhabile når årsmøtet skal behandle spørsmålet om godtgjørelse til styret. Det vises til forarbeidene til loven (Odelstingsproposisjon 39L, 2016-2017), der spørsmålet om seksjonseieres inhabilitet drøftes på s. 121f, der går det klart frem at seksjonseiere ikke kan bli inhabile i årsmøtet i andre saker enn de helt konkrete saksforholdene som fremgår av § 48 som er sitert ovenfor.

I kravet siteres § 45 i eierseksjonsloven i sin helhet før det hevdes: «Allerede her burde forretningsfører satt ned foten og forkastet forslaget.» § 45 inneholder et generelt forbud mot at et årsmøte kan behandle saker som ikke står på sakslisten i innkallingen. Det forslaget som seksjonseier Jan Opsal satte frem på årsmøtet 22.05.2025, ble imidlertid satt frem som alternativt forslag i en sak som allerede sto på sakslisten i innkallingen, nemlig sak 4 Godtgjørelse til styret. Seksjonseier Jan Opsal praktiserte da de rettigheter som eierseksjonslovens § 46 gir alle seksjonseiere: «Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.» Det går frem av den signerte protokollen at seksjonseier Jan Opsal satte frem dette forslaget som et alternativt forslag til forslaget i innkallingen. I tråd med vanlig praksis ble det votert først over det mest vidtrekkende forslaget, og da seksjonseier Jan Opsals forslag ble vedtatt, var gyldig vedtak fattet i sak 4. Derfor ble det ikke votert over forslaget i innkallingen, som var mindre vidtrekkende. Her har det ikke skjedd noen saksbehandlingsfeil, tvert imot er behandlingen helt i tråd med eierseksjonslovens § 46.

Ytterligere to feilaktige påstander må påpekes:

Det hevdes for det første at at «Dette forsøkte styreleder på årsmøte i 2023 og ble nedstemt». Dette er ikke sant. Ut fra den signerte protokollen for det ordinære årsmøtet

06.06.2023 satte ikke seksjonseier Jan Opsal frem noe forslag i det hele tatt i sak 8 i dette møtet som dreide seg om godtgjørelse for styret for arbeidsperioden 2022-2023. Imidlertid satte Stig Fagerland (eier av seksjon nr. 60 og samtidig styremedlem) frem et forslag i møtet om et lavere styrehonorar enn honoraret som var foreslått i forslaget som fulgte sak 8 i innkallingen. Her praktiserte seksjonseier Stig Fagerland i 2023 sin forslagsrett ut fra § 46, slik seksjonseier Jan Opsal praktiserte den samme retten i 2025.

Det hevdes for det andre av '10 Seksjonseiere' at: «Og når en også vet at styreleder og styremedlem satt med 2 fullmakter hver og sammen med resten av styret besatt 69% prosent av avgitte stemmer så blir dette forferdelig galt.» Det stemmer ikke at 'styret besatt 69% av avgitte stemmer' – det faktiske forhold er at seksjonseier Jan Opsals forslag fikk 2/3 flertall av de avgitte stemmene dersom en ikke teller med stemmene som ble avgitt av styrets medlemmer. Det er heller ikke 'forferdelig galt' at seksjonseiere som også er medlemmer i styret, stemte i denne saken, stemmeretten følger klart av § 46 i eierseksjonsloven, lovens bestemmelse er praktisert til punkt og prikke. Det vises også her til forarbeidene til loven (Odelstingsproposisjon 39L, 2016-2017), spørsmålet om at det ikke er noen grense for antall fullmakter en seksjonseier kan ha, drøftes på s. 136f.

Når det gjelder angivelige saksbehandlingsfeil under et årsmøte, er gyldig saksbehandling først og fremst møteleders ansvar. Forretningsførers representant er ansvarlig for den faglige kvaliteten på de råd og uttalelser som vedkommende gir. Den enkelte møtedeltaker er også ansvarlig for å opptre i samsvar med gjeldende lover og regler, for eksempel ved å opplyse om mulig inhabilitet. Årsmøtet som helhet må være bevisst på at vedtak som strider mot lover og regler kan bli kjent ugyldige og i noen tilfeller føre til at sameiet blir erstatningsansvarlig.

I dette tilfellet er det ikke påvist noen former for saksbehandlingsfeil i årsmøtet, saksbehandlingen i årsmøtet har vært helt i tråd med § 46 i eierseksjonsloven, § 45 i eierseksjonsloven er ikke brutt, ingen har vært inhabile ut fra bestemmelsene i § 48 i eierseksjonsloven og § 59 i eierseksjonsloven er ikke relevant for årsmøtet i det hele tatt.

Styrets alternative forslag til vedtak: *Seksjonseier Jan Opsal (eier av seksjon nr. 72) utøvet sin forslagsrett i henhold til § 46 i eierseksjonsloven i det ordinære årsmøtet 24.05.2025 og satte frem et forslag i Sak 4 Godtgjørelse til styret, som ble vedtatt med overveldende flertall. Et ekstraordinært årsmøte kan ikke annullere gyldige vedtak fra tidligere årsmøter med tilbakevirkende kraft.*

Sak 5 Krav om styreleders avgang

Ekstraordinært årsmøte krever styreleders avgang på grunn av det som oppleves gjentatte forsøk på å melke sameiets midler til egen vinning. Dette oppleves også som maktmisbruk

Styrets kommentarer til første avsnitt i kravet:

Den nåværende styrelederen overtok ansvaret i en situasjon der sameiets kasse i løpet av noen få måneder hadde vært tom om ikke en omfattende økonomisk snuoperasjon hadde vært iverksatt. Innsatsen til den nåværende styrelederen og de øvrige styremedlemmene har snudd et driftsunderskudd på ca. kr 600.000 i perioden 01.01.2020-31.08.2022 til et driftsoverskudd på ca. kr 850.000 i perioden 01.09.2022-31.08.2024, det vil si en forbedring av sameiets økonomi på ca. kr 1.450.000 i forhold til status 01.09.2022.

Dette har bare vært mulig gjennom en omfattende innsats fra styremedlemmene på flere tusen arbeidstimer. Styrets medlemmer har stått på alle dager i uken og nærmest til alle døgnets tider og satt til side andre gjøremål og forpliktelser når det har vært behov for det i sameiet. Det er ikke registrert timeforbruk, men et realistisk anslag er at det er lagt ned rundt 3000 timer samlet i den tiden som det nye styret har fungert. I så fall ligger den gjennomsnittlige godtgjørelsen per time til styrets medlemmer på under kr 200 per time for en omfattende arbeidsinnsats som i realiteten må regnes som overtid ettersom alle har hatt minst et fullt årsverk i form av jobb, studier eller andre oppdrag i bunnen før de har gitt av sin tid til sameiet, og der andre oppgaver er nedprioritert til fordel for sameiet. En godtgjørelse på et slikt nivå er det ikke mulig for noen å berike seg på.

Styrkingen av sameiers økonomi har skjedd uten å redusere kvaltieten på vedlikeholdet og uten å øke felleskostnadene mer enn de referanseindeksene som sameiets leverandører regulerer sameiets kontrakter etter, lavtlønnsoppgjør for renhold og SSB byggekostnad Elektriker for TB AS. Når en i tillegg regner med verdien for seksjonseierne av den nye felles avtalen om internett og/eller kabel/TV, har seksjonseiernes kostnader i perioden 2022-2025 bare økt med ca. 2/3 av de relevante referanseindeksene.

Dersom ikke den nåværende styrelederen sammen med styret hadde iverksatt en snuoperasjon, men fortsatt å drive sameiet slik det ble drevet før det nye styret overtok, måtte seksjonseierne ha betalt inn ekstra felleskostnader tilsvarende innbetalingene for seksten måneder i perioden 2023-2025 for at sameiets økonomi skulle vært som i dag.

Det er derfor mer korrekt å si at det er seksjonseierne i Sameiet Tou Park V som er blitt betydelig beriket av innsatsen til den nåværende styrelederen og styremedlemmene fra 01.09.2022 og til i dag. I gjennomsnitt har hver seksjonseier hatt en gevinst på 30-40.000 kroner på det nåværende styrets innsats, sammenlignet med hvordan sameiet ble drevet tidligere, fordelt etter størrelse blir det fra ca. kr 25.000 til ca. kr 70.000 for den enkelte.

Andre avsnitt i kravet:

I tillegg opplever ekstraordinært årsmøte at styreleder bevist eller ubevist har manipulert ordinært årsmøte med budsjettet for 2025.

Resultatregnskap

		styrets budsjett	reelt budsjett	
Driftinntekter	2 024	2 025	2 025	
Innkrevde felleskostnader	1 960 886	2 194 320	2 009 908	note 1
Leieinntekt Garasje				
Innbetalt TV / Internett				
Annen driftrelatert inntekt				
Sum driftinntekter	196 886	2 194 320	2 009 908	
Driftkostnader				
Personal kostnader	21 150	21 860	35 955	note 2
Styrehonorar	150 000	155 000	255 000	note 2
Forsikring	129 334	142 320	142 320	
Forretningsførsel	94 608	99 600	99 600	
Revisjon	11 073	9 100	9 100	
Kommunale avgifter	139 630	162 720	162 720	
Energi / fyring	154 802	216 000	216 000	
Kabel TV / Internett	109 428	292 920	292 920	
Budsjett	339 770	339 720	339 720	
Vedlikehold	446 323	349 560	349 560	
Renhold	133 870	136 680	163 680	
Andre driftskostnader	24 718	44 160	44 160	
SUM Driftskostnader	1 754 705	1 969 640	2 110 735	
Driftsresultat	206 181	-224 680	-100 827	

NOTE 1: Styrets budsjett tar utgangspunkt i en økning i driftsinntekter på 12% mens den reelle økning varslet er 2,5%. Som igjen betyr at det mangler 184.000 allerede før året er startet.

Note 2: Setter man inn de reelle tallene for driftsinntekter, stryehonorar inklusive styreleders benkeforslag på kr100.00, samt arbeidsgiveravgift på 14,1% så ender Sameiet med et minus resultat på Kr. 100.827.

Ekstraordinært årsmøte akseptere ikke det som oppleves som tallfiksing eller forslag til personlig vinning.

Styrets kommentarer til andre avsnitt i kravet:

I denne saken påstår '10 Seksjonseiere' at «styreleder bevist eller ubevist har manipulert ordinært årsmøte med budsjettet for 2025.» I det følgende legges det til grunn at «bevist eller ubevist» er skrivefeil for «bevisst eller ubevisst» - styret kunne godt kommentert begge varianter, men det ville ha gjort teksten nedenfor mye mer omfattende.

I en oppstilling har '10 Seksjonseiere' sammenstilt regnskapstall for 2024 med styrets budsjett for 2025 og så laget en ny oppstilling som '10 Seksjonseiere' kaller 'Reelt budsjett' – denne oppstillingen konkluderer med at mens styrets budsjett gir et positivt resultat på ca. kr 225.000, gir 'Reelt budsjett' et underskudd på over kr 100.000.

Styret understreker:

- *I Note 1 hevder '10 Seksjonseiere' følgende: «Styrets budsjett tar utgangspunkt i en økning i driftsinntekter på 12% mens den reelle økning varslet er 2,5%. Som igjen betyr at det mangler 184.000 allerede før året er startet.» Påstanden om feil i budsjettet stemmer ikke. Driftsinntektene utgjøres av seksjonseiernes innbetaling til det som på den enkeltes faktura heter Felleskostnader (som ble øket med 2,5 % fra 2024 til 2025) pluss innbetaling til Kabel-TV/Internett, som i mesteparten av 2024 var kr 99 per måned, mens denne innbetalingen i 2025 i henhold til styrets budsjett er kr 339 per måned etter at styret fremforhandlet en ny avtale med innhold som innebærer at seksjonseierne kan greie seg uten private abonnementer i tillegg. Det kan virke som om '10 Seksjonseiere' mener at innbetalingen fra seksjonseierne til Kabel-TV/Internett ikke skal økes, selv om '10 Seksjonseiere' selv har ført opp i 'Reelt budsjett' at kostnadene til Kabel-TV/Internett i 2025 skal være kr 292.920, som er en økning fra kr 109.428 i 2024. Differansen her er kr 183.492, omtrent samme beløp som '10 Seksjonseiere' påstår at mangler «allerede før året er startet.» Det er altså styrets budsjett som er korrekt når det gjelder sameiets inntekter for 2025, mens '10 Seksjonseiere' har sett bort fra at innbetalingen fra seksjonseierne til dekning av sameiets felles avtale om internett og TV øker med ca. kr 183.500 fra 2024 til 2025.*
- *Denne økningen av innbetalingene fra seksjonseierne til sameiet i forbindelse med Altibox-avtalen har vært gjort kjent for alle seksjonseiere en rekke ganger, som i innkallingen til og protokollen fra årsmøtet 05.06.2024, i informasjonsskriv fra styret 20.09, 23.11 og 27.12, og det fremgår også av den enkeltes fakturaer fra Solibo for desember og januar.*
- *Videre har '10 Seksjonseiere' ført opp kr 163.680 for renhold i det de kaller 'Reelt budsjett' – mens styret har budsjettert med kr 136.680, det vil si en forskjell på kr 27.000, en økning på hele 20 % på årsbasis. For første halvår har sameiet betalt kr 68.214 for renhold, det vil si at vi ved halvårsskiftet ligger kr 126 under budsjettet. Allrent har i tråd med avtalen varslet om en økning i prisen på 4,8 %*

med virkning fra 01.07.2025, som som innebærer en økning på ca. kr 3.000 på denne posten, langt unna de kr 27.000 som '10 Seksjonseiere' har ført opp.

- *Det er isolert sett korrekt at årsmøtets vedtak om et styrehonorar på kr 255.000 pluss arbeidsgiveravgift i seg selv svekker resultatet med kr 114.100 når styrehonoraret var budsjettert med kr 155.000 pluss arbeidsgiveravgift.*
- *Men dersom en skal revidere budsjettet halvveis i året, må en selvsagt også ta med at kostnadene til KONE-avtalen om service på heisene ble redusert med kr 68.000 som følge av ny avtale med KONE, dette er eksplisitt omtalt i rapporten til årsmøtet 2025.*
- *Rapporten til årsmøtet 2025 dokumenterer også at styret har avdekket tidligere feilprising av kostnadene til elbillading, der sameiet bare i 2024 subsidierte elbilladingen med over 35.000 kroner. Det nåværende styret har sørget for at ladingen til nå i år går i balanse, selv om det av ulike gode grunner er umulig å treffe helt nøyaktig fra måned til måned. Her må i henhold til disse forutsetningene kr 37.500 trekkes fra netto kostnader til strøm i det reviderte budsjettet. Nå foreligger de faktiske tallene for årets fem første måneder, og de viser at brutto strømkostnader er kr 73.996 (fem mnd.), mens samlet refusjon fra Lyse Lading er kr 21.382 (fem mnd.), netto strømkostnader for årets fem første måneder blir da ca. kr 52.614. Dersom tallene for resten av året blir tilsvarende, vil netto strømkostnader bli ca. kr 125.000, mens budsjettet lyder på kr 216.000, det vil si en samlet besparelse på rundt 90.000 kroner i henhold til budsjettet.*
- *Årsmøtet 22.05.2025 ble informert om at styreleder hadde forhandlet frem en direkte kompensasjon på kr 20.000 fra Lyse-konsernet etter å ha reklamert på flere tilfeller av dårlig kundebehandling som påførte styret unødig ekstra arbeid. Denne summen var ikke budsjettert og må selvsagt inn i revidert budsjett dersom budsjettet skal justeres.*

Disse tre forholdene alene styrker resultatet i budsjettet med kr 125.500, mens årsmøtets vedtak om kr 255.000 i styrehonorar svekker resultatet med kr 114.100. Dersom budsjettet skal revideres med de tallene som var kjent for årsmøtet 24.05, blir resultatet et overskudd på ca. kr 235.000 i et revidert budsjett, mot ca. kr 225.000 i opprinnelig budsjett, og ikke et underskudd på over kr 100.000 som '10 seksjonseiere' hevder i den oppstillingen de kaller 'Reelt budsjett'.

De grove personlige beskyldningene mot styreleder om manipulering og tallfiksing i budsjettet for 2025 i forbindelse med årsmøtet 2025 er derfor grunnløse. Styret anbefaler derfor det ekstraordinære årsmøtet å stemme mot forslaget om styreleders avgang.

Vedtaksforslag i kravet:

Forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøtet krever styreleders avgang med øyeblikkelig virkning og pålegger styreleder og smidig overlevere styrets eiendeler / data til ny styreformann.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Ekstra ordinært årsmøte forventer at forslag til vedtak i sak 5 og foreslår følgende:

Styreleder er på valg 2026

Stig Fagerland som også er på valg 2026 velges til styreformann.

Anne Solfrid Walløe velges til styremedlem på valg 2026.

Valg komiteen frem til ordinært årsmøte 2026.

Sondre Solvold Vetrhus. (leder)

Frode Endresen.

Forslag til vedtak:

Styreleder Stig Fagerland På valg: 2026

Styremedlem: Simen Rossebø På valg: 2027

Styremedlem: Anne Solfrid Walløe På valg: 2026

Første varamedlem: Dina Kamilla Jølle På valg: 2026

Andre varamedlem: Helene Huseland På valg: 2026

Valg komite leder: Sondre Solvold Vetrhus.

Valg komite medlem: Frode Endresen.

Styrets kommentar:

Dersom årsmøtet ut fra eierseksjonslovens § 55, siste punktum, i sak 5 har besluttet at styreleder skal fratre, skal det også velges ny styreleder. Dersom et nåværende styremedlem velges som ny styreleder, bør årsmøtet også velge en erstatter for dette styremedlemmet. Dersom et varamedlem velges som nytt styremedlem, bør årsmøtet velge et nytt varamedlem. Men forslaget om å velge Simen Rossebø Fosen som styremedlem kan selvsagt ikke stemmes over, han er allerede valgt som styremedlem frem til 2027 av årsmøtet i 2025 og skal selvsagt ikke velges på nytt til dette vervet.

Valgkomiteen er også valgt for et år av årsmøtet 24.05.2025, og det er ikke satt opp på sakslisten av '10 Seksjonseiere' at noen medlemmer av valgkomiteen skal fratre. Her foreslår '10 Seksjonseiere' å bryte § 45 i eierseksjonsloven når de gjennom valg av ny valgkomité i realiteten vil avsette et medlem i valgkomiteen uten at det er ført opp i sakslisten at årsmøtet skal avsette et medlem i valgkomiteen.

Sak 7 Styrets videre arbeid og eventuelt styrehonorar for dette

(Denne saken er fremmet av styret.)

På bakgrunn av utsagnene fra '10 Seksjonseiere' må årsmøtet ta stilling til om det nåværende styret fortsatt skal utføre en ekstraordinær innsats ut over det ordinære styrearbeidet for å fortsette å skape betydelige merverdier for sameiet og dermed for seksjonseierne. Samlet gjelder det helt konkret følgende tiltak:

1) Anbudsrunde eller reforhandling av avtalene med Teknisk Bureau AS og Vaktmesteren fra Bate AS, den siste avtalen har bindingstid som utløper 31.12.2025. Disse avtalene er sameiets to mest omfattende avtaler som på en del viktige punkter griper inn i hverandre og som derfor bør behandles i en koordinert prosess. Blant annet dreier disse avtalene seg om service på kompliserte og kostbare tekniske anlegg som er underlagt offentlige forskrifter. Det kreves betydelig kompetanse i styret for å gjennomføre anbudsrunde eller reforhandling av disse avtalene på en god måte slik at best mulig kvalitet kan oppnås til en best mulig pris. I det nåværende styret er det nå en kompetanse som gjør det aktuelt å gjennomføre anbudsrunde eller reforhandling av disse avtalene, som samlet har en ramme på flere hundre tusen kroner årlig for vårt sameie.
2) Ny anbudsrunde på sameiets forsikring kan være aktuelt, ettersom vår forhandlingsposisjon høsten 2022 ble betydelig svekket av en feilaktig forsikringsbelastning fra forrige styreleders side og av flere åpne forsikringssaker knyttet til forrige styre, sammen med tidspress med tanke på å få ny forsikring på plass innen årsskiftet 2022-2023. Styret klarte likevel den gangen å spare ca. kr 25.000 på ny forsikring i Tryg forsikring sammenlignet med den prisen som If allerede hadde fakturert sameiet for med tanke på 2023. Denne besparelsen er langt større nå ettersom vår gamle forsikring i If har hatt en langt høyere prisstigning enn vår nye forsikring i Tryg, slik at i 2025 hadde If-forsikringen kostet sameiet ca. kr 100.000 mer enn vi betaler til Tryg for 2025. Men på grunn av at skadehistorikken vår er forbedret siden 2022, kan det være enda mer å spare ved å kjøre en ny anbudsrunde.
3) Oppfølging av et antall sprutlekkasjer i fordelerskap i Blokk B som ble registrert av styreleder i oktober 2024. Sameiet vil spare store beløp på at styret gjennomfører denne kartleggingen fremfor å sende personell fra Teknisk Bureau AS eller andre til å feilsøke i 36 leiligheter.
4) Korrigering av oversikter over parkeringsplasser og boder, de oversiktene som er funnet fra tidligere styrer, inneholder en betydelig mengde med feil opplysninger i tillegg til at noen opplysninger mangler fullstendig.
5) Skikkelig merking av sikringer som hører til den enkelte av våre 23 elbilladere, slik at eieren av en elbillader selv kan resette sin lader dersom den har sluttet å fungere.
6) Systematisering av relevant materiale lastet ned av ny styreleder fra Bate-portalen før denne portalen ble lukket. Sameiets arkiv i Bate-portalen var kaotisk og usystematisk, det ble funnet et stort antall kopier av samme ubetydelige dokument, mens viktige dokumenter manglet helt. Det var heller ingen gjennomført struktur på arkivet.
7) Systematisering av relevant materiale samlet av styreleder i løpet av de siste tre årene der tidligere styrer ikke hadde noen arkivplan for slikt materiale. En del av dette er materiale samlet eller generert fra åpne kilder, og kan neppe sies å være eiendom som Sameiet Tou Park V har anskaffet. Svært mye av materialet finnes også som vedlegg til noen av de flere tusen eposter som etter to og et halvt år finnes i sameiets gmail-konto. Anvendeligheten av slikt materiale for andre blir mye større dersom det er systematisert og organisert slik at andre lettere kan finne frem i materialet.
8) Etablering av arkivmappe i sameiets arkiv der filnavnene er endret med tanke på en ny organisering av elektroniske PDF-filer for FDV-dokumentene for alle sameiets 72 seksjoner, slik at disse er organisert etter seksjonens offisielle adresse og ikke etter utbyggers betegnelse i prosjektperioden, som også ble brukt da seksjonene ble solgt, men som ikke har noen funksjon nå. Dette er viktig med tanke på at styremedlemmer enkelt og sikkert kan finne frem til korrekt FDV-dokument for den konkrete boligen når seksjonseiere mangler dette viktige dokumentet.
9) Utarbeidelse av prosedyrer for nedstenging av ventilasjonsanlegg som kan gjennomføres av styremedlemmer i tilfeller med brann i området eller i et av våre bygg for å hindre spredning av giftig røyk til boligene gjennom ventilasjonsanleggene, i mange slike situasjoner vil eksterne serviceteknikere ikke ha mulighet til å reise inn i området.

Dersom årsmøtet ønsker at styret skal jobbe med disse ni ekstraordinære tiltakene i den inneværende styreperioden i tillegg til det ordinære styrearbeidet, er det nødvendig at årsmøtet gjør et tydelig vedtak som bekrefter et slikt oppdrag til styret, inkludert et styrehonorar som inkluderer dette ekstraordinære arbeidet.

Vedtak (forslag fremsettes i møtet på bakgrunn av hva som kommer frem i møtet):

FULLMAKTSSKJEMA

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon nr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon _____

Møtedato 14.08.2025

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TOU PARK V

Møtedato:	torsdag, 14. august 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Storsalen, Midjord bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stig Fagerland og Oddbjørn Meling foreslått.

Stig Fagerland (20 stemmer for)
Oddbjørn Meling (10 stemmer for)

1 blank stemme.

Vedtak: Stig Fagerland ble godkjent som møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen (forretningsfører) foreslått, godkjent ved akklamasjon.

Til å underskrive protokollen ble følgende kandidater foreslått:

Sondre Solvold Vetrhus (20 stemmer)
Mari-Anne Runestad (ikke stemt over)

Årsmøtet var enige om å ikke ta noe motstemming, da Sondre mottok et klart flertall av de tilstedeværende stemmene.

Vedtak: Sondre Solvold Vetrhus ble godkjent som protokollvitne.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjonseiere
14 fullmakter
Totalt 31 stemmer

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

2. Resultatregnskap for 2020 – 2024

Forslagsstillers saksfremstilling og styrets kommentar: Se innkalling.

Vedtak: Tatt til orientering

Årsmøtet ble enige om å diskutere sak 3 og 4 under ett, deretter utføre avstemningene separat.

3. Godtgjørelse til styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstiller forslag til vedtak: Ekstraordinært årsmøtet fastsetter styrehonoraret for arbeidsåret 2024-2025 til kr 150.000. Styret vedtar den interne fordelingen.

Styrets kommentar: Et ekstraordinært årsmøte kan ikke annullere gyldige vedtak fra tidligere årsmøter med tilbakevirkende kraft. Det vises til uttalelsene fra Bates representanter 01.09.2022 og fra jurist i Huseierne 28.07.2025.

Styrets alternative forslag til vedtak: Et ekstraordinært årsmøte kan ikke annullere gyldige vedtak fra tidligere årsmøter med tilbakevirkende kraft.

Årsmøtet besluttet å stemme over forslagsstiller forslag til vedtak. Det ble gjennomført skriftlig avstemning med følgende resultat:

For forslagsstiller forslag til vedtak (JA): 10 stemmer
Mot forslagsstiller forslag til vedtak (NEI): 21 stemmer

Det ble noe uenighet da det skulle være totalt 30 stemmer (en eier hadde forlatt lokalet). Årsmøtet besluttet å godkjenne avstemningen, da spørsmålet om én stemme ikke var av praktisk betydning.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak falt med 10 stemmer for og 21 stemmer imot.
Vedtaket i sak 4 i årsmøtet 22.05.2025 endres dermed ikke.

4. Styreleders benkeforslag under ordinært årsmøte

Forslagstiller:
10 seksjonseiere

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ekstraordinært årsmøtet forkaster styreleders benkeforslag og fastsetter styrehonoraret i henhold til vedtak i ekstraordinært årsmøte Sak 3

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets alternative forslag til vedtak:
Seksjonseier Jan Opsal (eier av seksjon nr. 72) utøvet sin forslagsrett i henhold til § 46 i eierseksjonsloven i det ordinære årsmøtet 24.05.2025 og satte frem et forslag i Sak 4 Godtgjørelse til styret, som ble vedtatt med overveldende flertall. Et ekstraordinært årsmøte kan ikke annullere gyldige vedtak fra tidligere årsmøter med tilbakevirkende kraft.

Årsmøtet besluttet å stemme over forslagsstillers forslag til vedtak. Det ble gjennomført skriftlig avstemning med følgende resultat:

For forslagsstiller forslag til vedtak (JA): 9 stemmer.
Mot forslagsstiller forslag til vedtak (NEI): 21 stemmer.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag falt med 9 stemmer for og 21 stemmer imot. Vedtaket i sak 4 i årsmøtet 22.05.2025 endres dermed ikke.

5. Krav om styreleders avgang

Forslagstiller:
10 seksjonseiere

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ekstraordinært årsmøtet krever styreleders avgang med øyeblikkelig virkning og pålegger styreleder og smidig overlevere styrets eiendeler / data til ny styreformann.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillere trakk sitt forslag til vedtak, og det ble foreslått å gå videre uten ytterligere avstemning. Alle tilstedeværende forslagstillere var enige i denne beslutningen, og årsmøtet hadde ingen innvendinger.

Vedtak:
Det ble godkjent ved akklamasjon av forslagsstillere og resten av deltakerne på årsmøtet å ikke utføre noe avstemning, dette da forslagsstillere trakk sitt forslag til vedtak.

6. Valg av tillitsvalgte

Forslagstiller:
10 seksjonseiere

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styreleder Stig Fagerland På valg: 2026
Styremedlem: Simen Rossebø På valg: 2027
Styremedlem: Anne Solfrid Walløe På valg: 2026
Første varamedlem: Dina Kamilla Jølle På valg: 2026
Andre varamedlem: Helene Huseland På valg: 2026
Valg komite leder: Sondre Solvold Vetrhus.
Valg komite medlem: Frode Endresen.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Saken falt ref. vedtak fra sak nr. 5.

Vedtak:
Saken ble ikke votert over, med henvisning til vedtak i sak nr. 5.

7. Styrets videre arbeid og eventuell godtgjørelse for dette

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vedtak (forslag fremsettes i møtet på bakgrunn av hva som kommer frem i møtet).

Forslag fra Jan Opsal:
Fra Jan Opsal, eier av seksjon nr. 72: Styret forutsettes å arbeide med fremlagte arbeidsoppgaver i punkt 1-9 i tillegg til ordinært styrearbeid. Det fastsettes et styrehonorar for 2025/2026 på kr. 260.000. Styret vedtar den interne fordelingen.

Det ble gjennomført skriftlig avstemning med følgende resultat:

For Jan Opsals forslag (JA): 10 stemmer
Imot Jan Opsals forslag (NEI): 13 stemmer

Vedtak:
Jan Opsals forslag falt med 10 stemmer for og 13 stemmer imot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Stig Fagerland

Protokollvitne:
Sondre Solvold Vetrhus

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker
Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no
Leveransekanal: E-post

STIG FAGERLAND Norge

Signert med E-signere
18-08-2025 08:31:34 UTC
Undertegner Dato
Stig Fagerland
stig_fagerland@hotmail.com
+4748111386
Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.225.71.170

SONDRE SOLVOLD VETRHUS Norge

Signert med E-signere
18-08-2025 17:29:33 UTC
Undertegner Dato
Sondre Solvold Vetrhus
sondre.vetrhus@gmail.com
+4790840612
Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 92.221.65.150

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TOU PARK V

Oppdatert etter vedtak på årsmøte 06.06.2023

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

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Rettslig råderett ... 3
2-1 Rettslig råderett ... 3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
3-1 Rett til bruk ... 4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
3-3 Ordensregler ... 4
4 Parkering og boder ... 4
4-1 Organisering ... 4
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5
5 Vedlikehold ... 5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 7
6-1 Felleskostnader ... 7
6-2 Panterett for seksjonseiernes 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 ... 7
8-1 Styret - sammensetning ... 7
8-2 Styrets oppgaver ... 8
8-3 Representasjon og fullmakt ... 8
9 Årsmøtet ... 9
9-1 Myndighet ... 9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 9

9-5 Møteledelse og protokoll 9
9-6 Stemmerett og fullmakt 10
9-7 Beslutninger på årsmøtet 10
9-8 Ekstraordinært årsmøte 11
10 Elektronisk kommunikasjon 11
11 Ugildhet og mindretallsvern 11
11-1 Ugildhet 11
11-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tou Park V. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. oktober 2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler fremgår av seksjonsbegjæring med tegninger, se vedlegg 1.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte bruksenhets hoveddels areal målt i BRA.

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. Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Rettigheter til bil- og sykkelparkeringsplass og bod i henhold til pkt. 4-1 kan kun omsettes sammen med seksjonen, og skal alltid omsettes sammen med seksjonen. Den enkelte seksjonseier har rett til tidsbestemt utleie av parkeringsplass til andre beboere i Tou Park trinn IV- VI dersom anleggseiendommens reglement/sameievedtekter tillater dette.

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. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn bil/sykkel/motorsykkel i fellesareal.

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

Alle fasadeendringer må godkjennes av styret og Stavanger kommune

Innvendige endringer i bærende konstruksjoner må godkjennes av styret, og det må avklares med Stavanger kommune hvorvidt tiltaket er søknadspliktig.

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. I ordensreglene kan det fastsettes felles regler for bruk av solskjerming, opphenging av tøy og dekorering av terrasser.

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 og boder

4-1 Organisering

Hver seksjon har rett til én biloppstillingsplass og én bod i underetasjen. Videre har seksjonseierne rett til å benytte sykkelparkering i underetasjen.

Parkeringsplasser og boder befinner seg i en egen utskilt anleggseiendom, heretter kalt Anleggseiendommen gnr. 353 bnr. 1, som eies og disponeres av eierseksjonssameiet i sameie med øvrige eierseksjonssameier. Hver seksjons rett til bilparkering i anleggseiendommen er fastsatt i tinglyst erklæring og i en egen parkeringsplan for biler. Tilsvarende gjelder for boder i anleggseiendommen, hvor fordelingen av boder følger en bod-plan.

Anleggseiendommen har et eget reglement/sameieavtale som regulerer bruken av denne nærmere. Anleggseiendommen forvaltes av et eget styre med representanter fra hvert av eierseksjonssameiene som er medeier i anleggseiendommen.

Fordeling av boder og parkeringsplasser på seksjoneringstidspunktet følger av vedlagte tegning (vedlegg 1)

Sameiets gjesteparkering er på omkringliggende offentlig gategrunn.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet for slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede (forskrift av 18.mars 2016 nr. 264).

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Dette gjelder også Anleggseiendommen gnr. 353 bnr. 1, som sameiet er medeier i, med unntak av de individuelle bodene

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnader inkluderer, men er ikke begrenset til, drift – og vedlikeholdsutgifter for fellesareal samt bygningsforsikring.

Kostnader til Tv og internett (basispakke) 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.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier 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 tre medlemmer med to varamedlemmer.

(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. Herunder skal styret blant annet:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder kreve inn et beløp fra hver seksjonseier forskuddsvis månedlig, til dekning av fellesutgifter
- sørge for reparasjon som ikke påligger noen av seksjonseierne, hyre inn eventuelle vaktmestertjenester og sørge for renhold av eiendommen
- sørge for vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg

(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, senest på det etterfølgende styremøtet.

(4) Styret velger selv én eller flere representant(er) som kan delta i styret for anleggseiendommen.

(5) Styret kan inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn tre år om gangen.

(6) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Regnskapsførselen skal skje i samsvar med regnskapsloven.

(7) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for å forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

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. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på 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 styret finner det nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet, dersom årsmøtet ikke velger en egen referent. Protokollen skal signeres av møteleder og et protokollvitne som velges av 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

(6) Følgende beslutninger krever samtykke 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.

9-8 Ekstraordinært årsmøte

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det 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.

Styret har egen styremail: toupark5@gmail.com

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

Seksjonseiere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. En slik reservasjon må sendes skriftlig til styret. Seksjonseiere som har reservert seg, vil motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

HUSORDENSREGLER for Sameiet Tou Park V

Vedtatt av årsmøtet 06.06.2023

1. Hygge og velvære.

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for beboerne i sameiet og sikre gode boforhold i hele boligområdet. Det er i alles interesse å fremme hygge og velvære. Alle respekterer og overholder ordensreglene. Hovedsynspunktet bør være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

2. Alminnelige ordensregler.

2.1 Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2.2 Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

2.3 Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

2.4 Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesial-ledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av sameiets styre.

2.5 Støyende arbeid må ikke skje på søndager, helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene ved bruk av balkonger og fellesarealer på helligdager.

2.6 Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

3. Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da gressrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

4. Husdyrhold.

4.1 Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel søke om dyrehold dersom det er gode velferdsmessige grunner som taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 19 i lov om eierseksjoner).

4.2 Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Eksempelvis; Lufting av dyr skal ikke foregå i fellesarealer.

4.3 Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet.

4.4 Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

5. Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 07.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

6. Oppsett av utstyr, skilt mv.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser mv. krever skriftlig godkjenning av sameiets styre.

7. Parkering.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt oljesøl etc. må fjernes umiddelbart. Seksjonseier kan leie ut sin egen parkeringsplass internt i sameiet.

8. Trapperom og oppganger.

Utstyr må ikke blokkere rømningsveier. Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre. Seksjonseierne blir selv enige om utsmykking av felles gang.

9. Renhold.

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

9.2 Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

9.3 Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til nedgravd søppelanlegg.

10. Bruk av åpen ild, grilling.

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

11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøte kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MTR

UTKAST

13/10708
(73049/13)

MOTTATT
16 OKT 2013

ERKLÆRING

Tou Næringspark AS, org. nr. 977 237 084, som er eier av og hjemmelshaver til gnr. 353 bnr. 1 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Alle seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass hver i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av Eiendommens styre. Nærmere regler for bruken av parkeringsplassene følger av et eget reglement for Eiendommen.

2 BODER

Alle seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av boder følger av en bodplan som forvaltes av Eiendommens styre.

3 SYKKELPARKERING

Alle seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til sykkelparkering i Eiendommen. Sykkelparkering skjer på plasser/i rom avsatt til dette formålet.

4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Samtlige rettighetshavere er – gjennom Sameiet Tou Park V – forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av sameieavtale for Eiendommen.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 353 bnr. 1 i Stavanger kommune.

For Tou Næringspark AS

Stavanger, __ / __ 2013

Rune Runestad

Fredrik Skadal

Vår ref.: 312469-003\1233094\v1\chbj

side 1 av 1

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2211260187 / Matej Luka Pavlovic, tlf. 41231958
Siriskjeret 28, 4014 Stavanger
Gnr. 53, bnr. 875, snr. 29 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

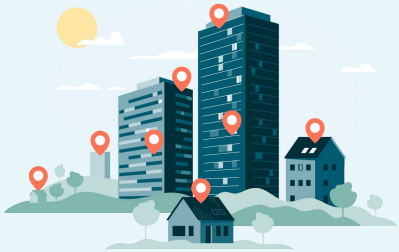
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2211260187
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no