

Verksgata 70

BELIGGENHET MED GOD EKSPONERING

notar





Verksgata 70, 4013 STAVANGER

Attraktivt næringslokale sentrum – beliggende med god eksponering i et nyere boligprosjekt

Adresse

Verksgata 70, 4013 STAVANGER

Matrikkel

Gnr. 52, Bnr. 568, snr 46 i Stavanger kommune.

Type lokale

Godkjent som rålokale pr dags dato.
Regulert til bolig/tjenesteyting.

Byggeår

2018 i følge opplysninger fra Stavanger kommune.

Tomt

1532 m². Eiertomt.
Felles for sameiet

Areal

Samlet areal ca. m² BRA

Antydnet eiendomsverdi

NOK 2 200 000

Eier

Helge Vestre

Oppdragsnummer

12-0183/26

Verksgata har en sentral beliggenhet midt i Stavanger.

Stavanger Øst har blitt en eksotisk og urban del av Stavanger sentrum, og er stadig under utvikling.

Dette har gjort bydelen meget attraktiv.

Fra eiendommen er det gangavstand til alt av hva Stavanger sentrum kan by på.

Cafeer, butikker, restauranter og andre sentrumsfasiliteter er rett i nærmiljøet.

Kort vei til Bystasjonen, hvor du finner både tog og buss. Ferjeforbindelser er også like ved.

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling

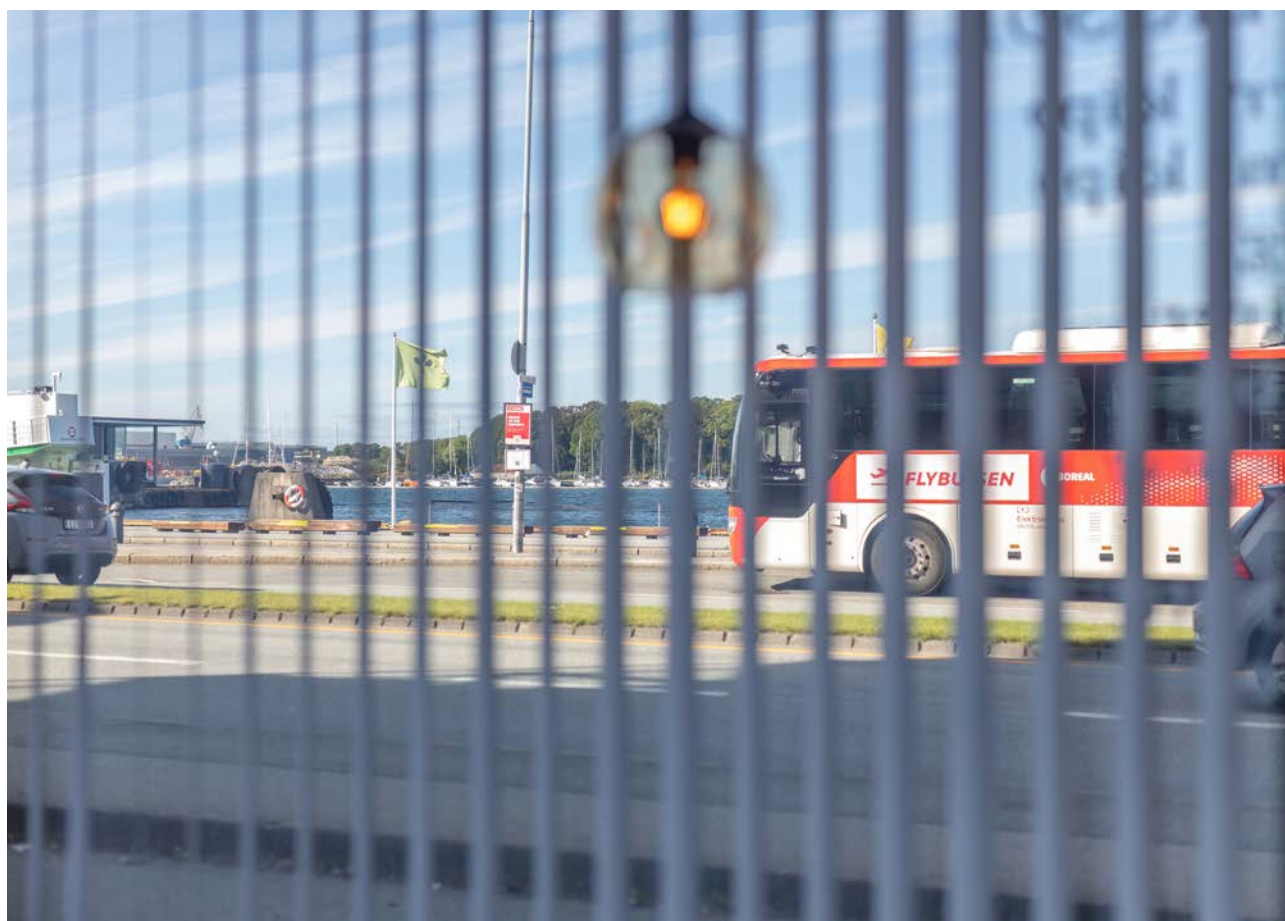
Madlaveien 10
4010 STAVANGER
Tlf: 51 84 98 00

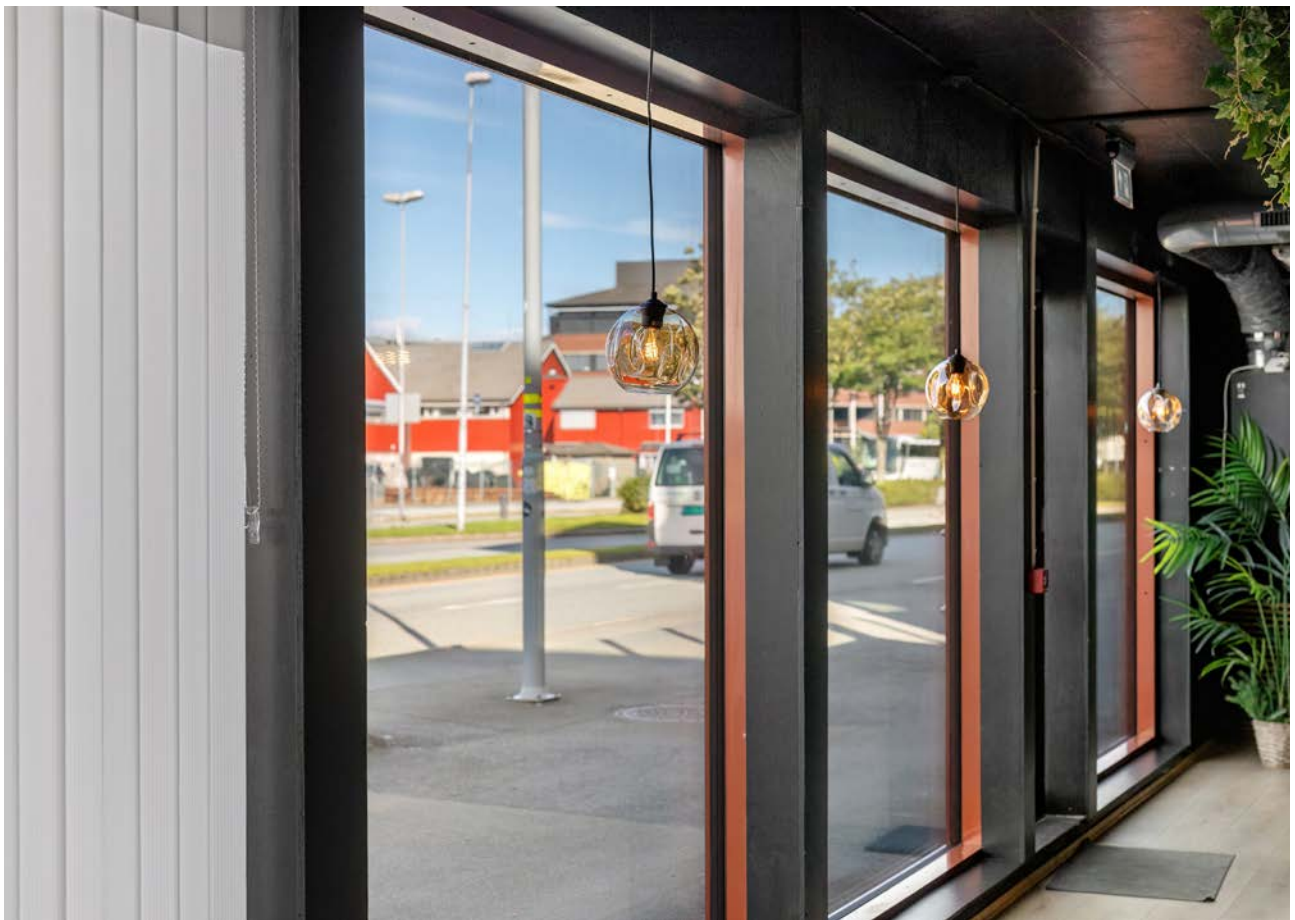


Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no









Nøkkelinformasjon

OPPDRA

12-0183/26

EIENDOM

Verksgata 70, 4013 STAVANGER

MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 568, seksjonsnummer 46 i Stavanger kommune. Sameiebrøk 40/3271.

EIER

Helge Vestre

KORT OM EIENDOMMEN

Verksgata 70 har en spennende beliggenhet, langs en av innfartsårene til sentrum.

Næringslokalene ligger i attraktive omgivelser og med god eksponering.

Lokalet har gode kvaliteter, med blant annet godt utsyn, takhøyde på 2,8m og store vindusflater. Bygget ble oppført t i 2018, og er en del av et nyere boligprosjekt – i sameiet Skutene.

I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til bolig og tjenesteyting.

Eiendommen omfattes også av sentrumsformål, iht kommunplanen.

Lokalet har tidligere vært nyttet som frisørsalong, og har eget toalettrom og kjøkkenkrok (ikke omsøkt)

Lokalet er godkjent som råbygg pr dags dato.

Ny søknad må sendes inn til Stavanger kommune for ønsket bruk.

BELIGGENHET

Verksgata har en sentral beliggenhet midt i Stavanger.

Stavanger Øst har blitt en eksotisk og urban del av Stavanger sentrum, og er stadig under utvikling.

Dette har gjort bydelen meget attraktiv.

Fra eiendommen er det gangavstand til alt av hva Stavanger sentrum kan by på.

Cafeer, butikker, restauranter og andre sentrumsfasiliteter er rett i nærmiljøet.

Kort vei til Bystasjonen, hvor du finner både tog og buss. Ferjeforbindelser er også like ved.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

PRISANTYDNING

Kr 2 200 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 56 090,-

kr. 2 200 000,- (Prisantydning)

kr. 55 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 256 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN

Asbjørn Frafjord

TYPE TAKST

Tilstandsrapport

TAKSTDATO

06.08.2026.

KONSTRUKSJON

Hentet fra tilstandsrapport:

"Næringsseksjon fra 2018 fremstår som i normal stand iht alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder, vedlikehold og konstruksjon.

Innvendige overflater og innredning er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til

kvalitet og utforming.

Tilstandsgrader relatert til alder er hovedsakelig brukt innvendig på overflater i rommene, samt utvendig på drenering,

taktekking, vinduer og kledning, og gjenspeiler levetid (inkl. bakenforliggende konstruksjoner som membran, rør, etc)."

FELLESKOSTNADER

Kr 946,- pr. mnd. fellesbyggforsikring, vaktmestertjenester, strøm i fellesareal m.m.

STANDARD

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering - Næringsbygg

Antatt naturlig drenering i masser under bygget.

Material/symptom:

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

- Overflater på innvendig himling - Næringsbygg / 1. etasje

Normal slitasje på overflater.

AREAL

BTA: 40 kvm, BTA er anslått.

Bruksareal er oppmålt til 35 kvm.

BYGGEÅR

2018

BYGGEMÅTE

Hentet fra tilstandsrapport:

"Næringsseksjon fra 2018 fremstår som i normal stand iht alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder, vedlikehold og konstruksjon.

Innvendige overflater og innredning er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til

kvalitet og utforming.

Tilstandsgrader relatert til alder er hovedsakelig brukt innvendig på overflater i rommene, samt utvendig på drenering,

taktekking, vinduer og kledning, og gjenspeiler levetid (inkl. bakenforliggende konstruksjoner som membran, rør, etc)."

PARKERING

Seksjonen har ikke parkering.

Parkeringsmuligheter i området etter gjeldende bestemmelser, eller abonnementsløsninger.

GRUNNAREALER

Bebygd. Felles tomt for sameiet.

Tomteareal: 1532 kvm

OPPVARMING

Elektrisk.

ENERGIMERKING

Eier har ikke fremlagt energiattest.

Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått,

kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke fastsatt, grunnet at seksjonen i dag er godkjent som råbygg.

Kommunale avgifter etter gjeldende satser, må påregnes når ferdigattest for nytt tiltak mottas.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 044

EIENDOMSSKATT ÅR

2026

FORMUESVERDI

Kr 453 913

INFO FORMUESVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil. Dette skyldes at ferdigattesten gjelder råbygg.

Oppgitt formuesverdi er beregnet ut i fra eiendomsskatten som betales for 2026.

Kjøpers gjøres derfor oppmerksom på at man må forvente en økning i formuesverdi, som samsvarer med kjøpesummen.

DIVERSE

Utvask og løsøre:

Eiendommen overtas med det løsøre som befinner seg i lokalene pr 24.08.26.

Lokalene overtas "as is" og vil ikke bli ytterligere rengjort eller klargjort innen overlevering til ny eier.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

1103/52/568/46:

28.08.2018 - Dokumentnr: 1192073 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650465 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:752 Snr:1

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2008 - Dokumentnr: 519107 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/2657

29.11.2018 - Dokumentnr: 1616914 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/3271
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk
Nye tegninger som erstatter de fra opprinnelig seksjonering

13.09.2019 - Dokumentnr: 1073383 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/3271
Endring av tilleggsdel

06.02.2026 - Dokumentnr: 145519 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/3271
Endring av tilleggsdel

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.
Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er gitt ferdigattest på boligblokker B1, B2 og B3 den 28.01.2019 ifølge Stavanger kommune.

Ferdigattesten gjelder kun for næringslokaler som råbygg.
Ny søknad må sendes inn for næringslokale, når det er fastsatt ønsket bruk.
Dagens innredning av lokalene er derfor ikke godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at Arbeidstilsynets samtykke må innsendes sammen med dette.

GRUNNBOKSDATO

19.08.2026.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting. Området er regulert til bolig, forretning/kontor, lekeplass, sentrumsformål, annet kombinert formål, moske, bolig/forretning/kontor.
Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med planid: 1654 som er under status: endelig vedtatt arealplan. Sjøhusrekken, Del mellom Fiskepiren og Bergelandstunnelen.
Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med planid: 2770 er under status: endelig vedtatt arealplan. Formålet er detaljregulering for Verkgata 29 - 31 og Store Skippergate 1.
Eiendommen er omfattet av hensynsonenavn H_320_7 flomfare
Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

SAMEIET

Sameiet Skutene, Sameie orgnr 921970323

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Næring-regnskap, utdrag fra 2025:

- Inntekter: 12.313,-
- Kostnader: 9.876,-
- Resultat: 2.885,-

Bolig-regnskap, utdrag fra 2025:

- Inntekter: 1 605 290,-
- Kostnader: 1 183 018,-
- Resultat: 472 318,-

INFORMASJON OM SAMEIET

Sameie bestående av 47 seksjoner, hvorav 45 bolig og 2 næring

- 2 blokker med heis over parkeringskjeller og næringsseksjoner på bakkeplan
- Vaktmesteravtale
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler eller som vedlegg i denne salgsoppgaven.

FORSIKRINGSSKAP

Protector Forsikring AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på sin fasade (dvs. på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen).

Slik skilting skal skje for næringsseksjonens egen regning, og næringsseksjonen er selv ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

Næringsseksjonene betaler egne kostnader til bredbånd og evt. kabel-TV.

Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk.

Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonen belastes denne og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene. Fasadetiltak som kun berører boligseksjonene skal fordeles mellom disse forholdsmessig iht. sameiebrøk.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke (inkl 2 mndr Finn, månedlig kostnad påløper etter dette)	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	0,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

SALGSOPPGAVE DATO

24.08.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport utført av Takst Team AS/v Asbjørn Frafjord datert 06.08.2026, reguleringsplankart, grunnkart, vedtekter, husordensregler som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

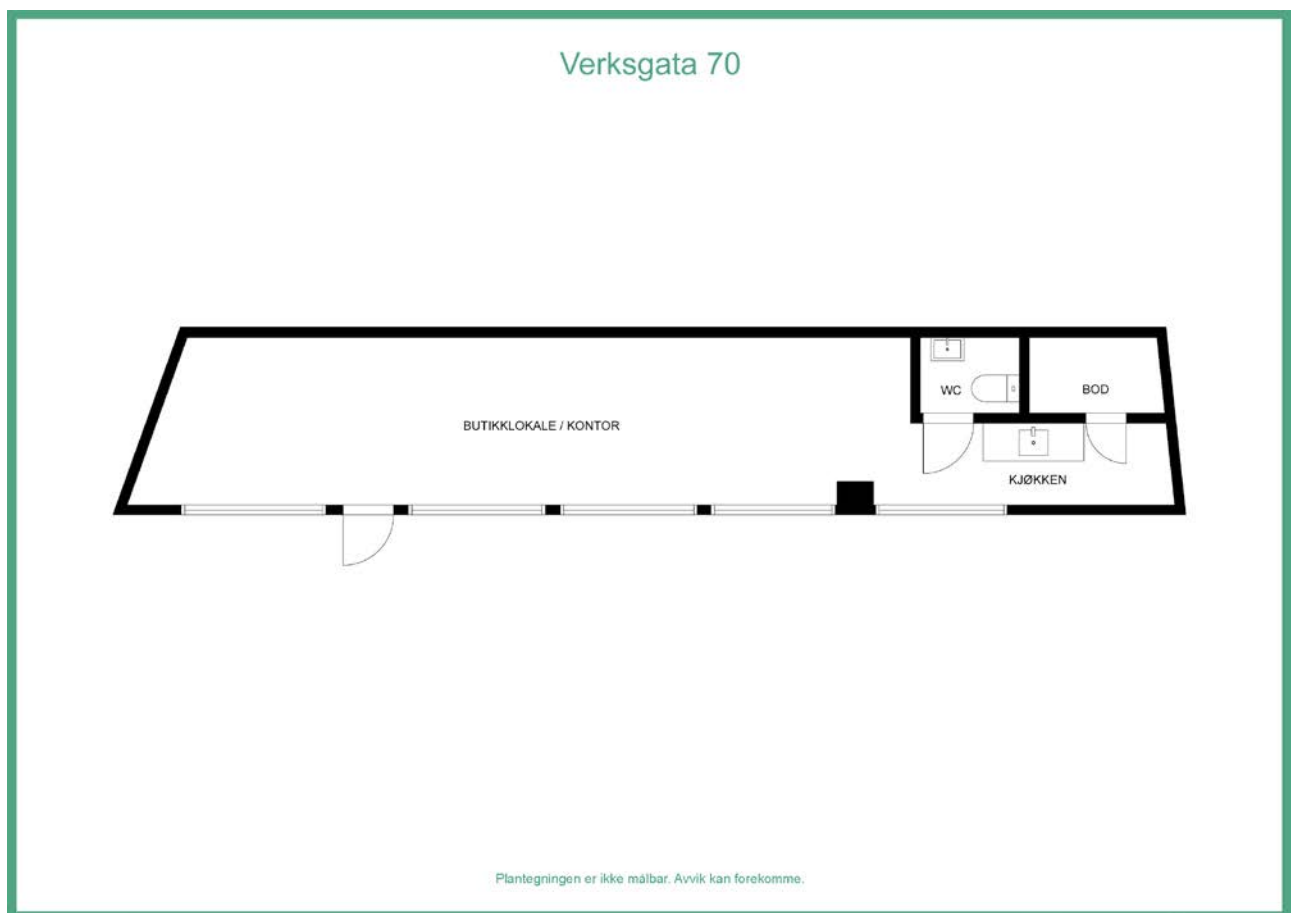
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning





Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Verksgata 70, 4013 STAVANGER

Gnr/Bnr: 52/568/0/46

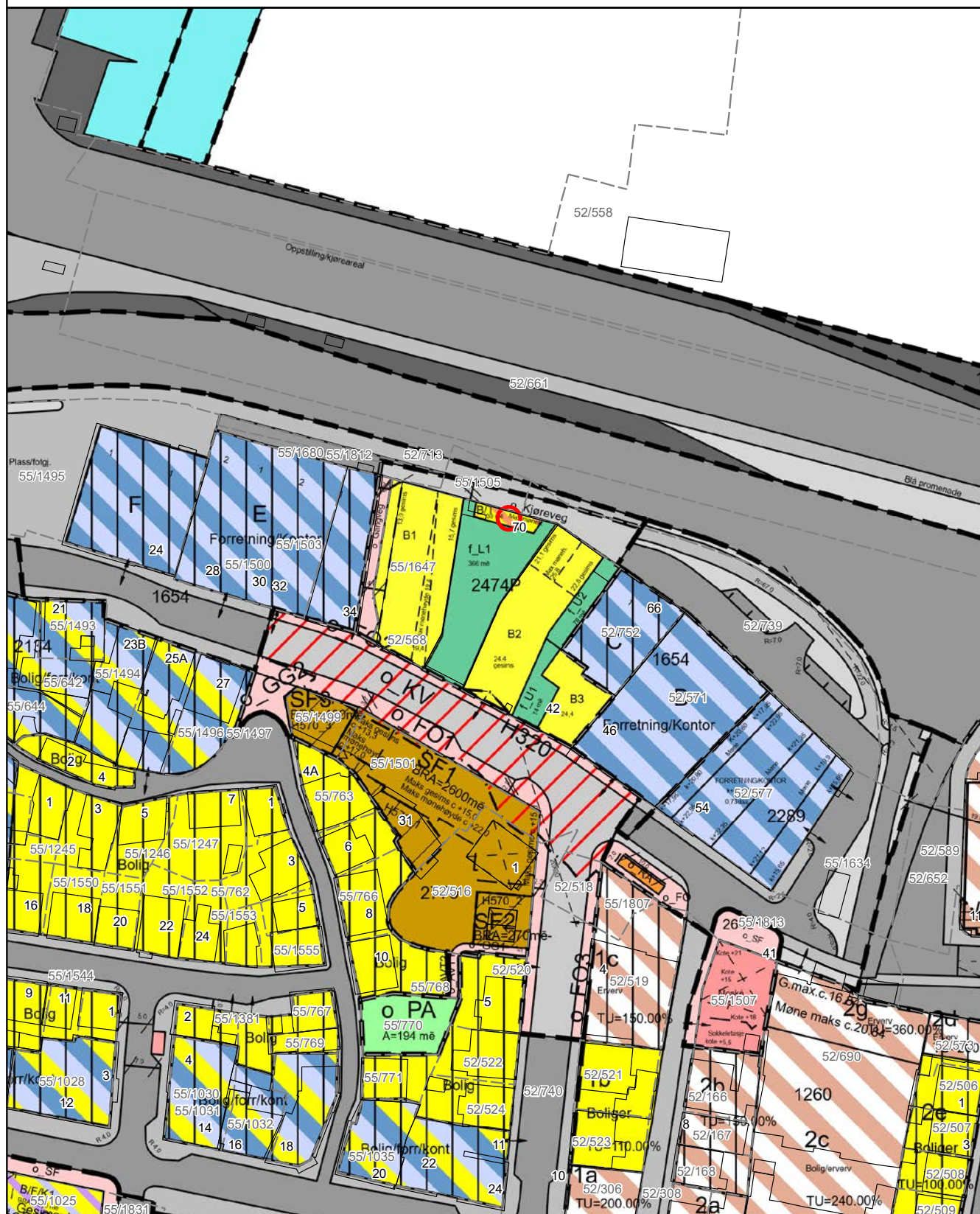
Dato: 2026-08-06

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2474P

Ikrafttredelsesdato: 16.3.2015

Stavanger
kommune





Byggesak og byantikvar

Byggesak

Arkitektfirma Helen & Hard AS
Vindmøllebakken 2
4014 STAVANGER

Dato: 28.01.2019
Saksnummer: 16/02834-47
Deres ref.: Dag Strass

Ferdigattest - gnr/bnr 52/568 - boligblokker B1 - B2 og B3

Byggestedsadresse	Verksgata 38 - 42
Ansvarlig søker	Arkitektfirma Helen & Hard AS
Tiltakshaver	Verket 42 AS
Tiltaksklasse	3

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.12.2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.02.2016.

Ferdigattesten erstatter midlertidig for boligblokk 1 brukstillatelse datert 03.12.2018 og for brukstillatelse for boligblokk 2 og 3 datert den 08.01.2019.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Ferdigattesten gjelder kun for næringslokaler som råbygg. Ny søknad må sendes inn for næringslokalet i 1. etasje, når det er fastsatt bruk. Med søknaden må bl.a. Arbeidstilsynets samtykke innsendes.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SKUTENE

Revisjon 3 - April 2023

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

Innhold

1	Navn	4
1-1	Navn og opprettelse	4
1-2	Hva sameiet omfatter	4
2	Rettslig råderett	4
3	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1	Rett til bruk	4
3-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3	Ordensregler	5
4	Parkering	5
4-1	Sameiets parkeringsplasser	5
4-5	Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-6	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	6
5	Vedlikehold	6
5-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	6
5-2	Sameiets vedlikeholdsplikt	7
6	Felleskostnader, pantetssikkerhet og heftelsesform	7
6-1	Felleskostnader	7
6-2	Kostnader som skal dekkes av en eller flere sameiere	8
6-3	Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
6-4	Heftelsesform	8
7	Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
7-1	Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
7-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	9
8	Styret og dets vedtak	9
8-1	Styret - sammensetning	9
8-2	Styrets oppgaver	9
8-3	Representasjon og fullmakt	9
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	10
9-5	Møteledelse og protokoll	10

9-6	Stemmerett og fullmakt	10
9-7	Beslutninger på årsmøtet	10
10	Elektronisk kommunikasjon	11
11	Inhabilitet og mindretallsvern	11
11-1	Inhabilitet	11
11-2	Mindretallsvern	11
12	Forretningsførsel, regnskap og revisjon	11

Følgende vedlegg utgjør en del av vedtektene i sameiet:

- Vedlegg for kameraovervåking – oppdatert april 2023
- Ordensregler – oppdatert april 2023

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skutene. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring inngitt til Stavanger kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, hvorav en av disse en parkeringsseksjon, på eiendommen gnr. 52 bnr 568. 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 omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

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

2 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Om informasjon om leieforhold ikke blir oppdatert (navn, email og telefon) så vil seksjonseieren bli belastet med faktiske utgifter dette måtte innebære for sameiet,

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (3) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

- (4) Snr. 46, som er en næringsseksjon på bakkeplan ut mot gate, har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på sin fasade (dvs. på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen). Slik skilting skal skje for næringsseksjonens egen regning, og næringsseksjonen er selv ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.
- (5) Lyse Elnett AS har en trafo / et nettanlegg i et avlåst rom på sameiets fellesareal, og har en vederlagsfri bruksrett til dette rommet. Rommet står avlåst, og det er kun Lyse Elnett AS som har tilgang til rommet/ som har anledning til å gi andre tilgang til rommet.

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

Dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, og krever godkjenning fra styret. Søknad om dyrehold skal leveres til styret i god tid før anskaffelse, slik at styret har tid til å vurdere saken.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser som ligger i en egen parkeringsseksjon.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
- (2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.
- (3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet som selv skal disponere parkeringsplassen.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer. Kostandene vil være basert på direkte kostnader for drift av garasjen fra forrige år og inkludere drift, rengjøring, vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger.

4-5 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. Ladepunkt skal anlegges etter nærmere instruksjoner fra styret.

- (2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
- (3) Det er ikke lov å benytte stikkontaktene på veggene til lading av kjøretøy.

4-6 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 beboeren 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. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. 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.

4-7 Bruk av parkeringsplass for andre formål enn parkering

Parkeringsplassen skal benyttes kun til parkering av motorkjøretøy. Lagring av møbler, materialer, sykler, sportsutstyr, dekk, etc. skal ikke skje uten godkjenning fra styret. Midlertidig lagring innenfor noen uker er akseptabelt.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, og vasker
 - c) apparater, inkl. brannslukningsapparat
 - 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
 - i) Balkong/terrasse, og sluk på terrassen.
 - j) Fordeler-skap for vann og vannbåren varme, målere av forbruk og energi, ventiler og regulatorer.

Seksjonseier skal skifte filter i ventilasjonssystem to ganger i året, og rengjøre eget ventilasjonsskap.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, samt kostander, med unntak om skaden ikke er forårsaket av seksjonseier..

- (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) Tap av nøkler som gir adgang til byggene må meldes umiddelbart til styret, slik at de kan bli eliminert fra nøkkelsystemet innen rimelig tid.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Forsikring

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per seksjon. Næringsseksjonene betaler egne kostnader til bredbånd og evt. kabel-TV.

(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 Kostnader som skal dekkes av en eller flere sameiere

Følgende kostnader fordeles ikke etter sameiebrøken:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder trappehus med heis fra kjeller til boligetasjene. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette kulepunkt fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.
- Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning.
- Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonen belastes denne og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene. Fasadetiltak som kun berører boligseksjonene skal fordeles mellom disse forholdsmessig iht. sameiebrøk.
- For parkeringsplasser som har el-bil lader, blir strømforbruket avregnet og betalt av eier av parkeringsplassen.

6-3 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 beslutes gjennomført.

6-4 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

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

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

11 Inhabilitet og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

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

12 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Kameraovervåking – Sameiet Skutene - vedlegg til vedtektene

Lovlighet og datatilsynets anbefalinger - informasjon:

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Formål, utforming og informasjon:

1. Formål og nødvendighet med kameraovervåking:
 - Preventiv – for å redusere hendelser som innbrudd og hæverk, eller andre hendelser som medfører risiko eller kostander for sameiet eller beboere
 - Avklare og oppklare – om det har vært en hendelse så vil film materiale kunne bli brukt av sameiet, eller politiet om det er en straffbar hendelse
2. Utforming av kameraovervåkingen:
 - Garasje, innganger, postkasser, boder, og tekniske rom vil bli overvåket
 - Opptakene vil kun bli brukt for formålet med overvåkingen
3. Informasjon og sletting:
 - Beboere og eiere vil bli informert via Facebook og email. Det er montert skilt ved garasjeporten, inne i garasjen, og ved innganger
 - Et av formålet med kameraovervåking er å avklare og oppklare hendelser. Siden sameiet er lite med mulig mange uker før en hendelse er registrert og en kan praktisk gjennomgå bildene, så er det satt 4 uker som maks tid før film vil bli slettet automatisk

Tekniske rom:

Det er og kamera i tekniske rom, og formålene er ikke de samme. I tillegg til å registrere adgang til rommene så er formålet å overvåke drift, samt å samle data for effektiv drift over tid. Det er begrenset adgang til disse rommene, og siden formål og utforming er forskjellig fra de andre kameraene, så er det ingen begrensninger på tid for sletting av data.

Tap av skallsikring og uforutsette hendelser:

Ved tap av skallsikring og akutte eller uavklarte situasjoner så vil sameiet kunne mitigere dette ved temporære tiltak som kan inkludere utvidet lagringstid og installering av temporære kamera både inne og ute.

Ordensregler for Sameiet Skutene – vedlegg til vedtektene - 2023

Ordensreglenes formål er å redusere friksjon mellom naboer, samt at kostander og konsekvenser blir allokert til de som skaper problemet.

Eiere er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til boenheten eller sameiets eiendom.

Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boenheter i god tid. Aktiviteter som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. er kun akseptabelt:

- På hverdager klokken 07:00–18:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndager og helligdager skal ikke forstyrrende aktiviteter foregå, om ikke dette er avklart med naboene på forhånd.

Bruk av boenheten

Alt innenfor boenhetens yttervegger er den enkelte eiers ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke ulemper sameiet. Skader som følge av aktiviteter eller mangel på vedlikehold som har følgeskader på naboer, vil føre til erstatningsansvar.

- opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann. Kullgrill, og engangsgriller skal ikke benyttet noe sted
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr (veggedyr, skjeggkre, etc)
- balkongen kan ikke benyttes som lagringsplass for søppel, kasser, eller noe som gir negativt estetisk verdi for sameiet
- slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for at vann ikke trenger inn i egen eller andres boenheter

Eiere må søke styret om godkjenning til å gjøre inngrep i yttervegger eller utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller lignende.

Utleie og ansvar for beboeres oppførsel

Eiere som leier ut sin boenhet skal alltid ha riktig informasjon registrert i Bate sitt system. Sameiets vedtekter, inkludert ordensreglene skal vedlegges alle utleieavtaler. Eier er ansvarlig for økonomiske konsekvenser ved brudd på vedtektene av de som leier eller benytter leiligheten.

Oppførsel som kan virke truende eller påvirke opplevd sikkerhet av andre beboere er ikke akseptabel, og vil ikke bli tolerert.

Brudd på ordensreglene

Twister med nabo for brudd på ordensreglene bør løses på det laveste nivå om mulig. Gjentatte eller grove overtredelser av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til tvangssalg av leiligheten eller at eier blir pålagt å dekke utgifter som måtte påløpe.

Ordensregler for Sameiet Skutene – Verksgata 38 & 42

Disse ordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. Formål og omfang

Et sameie utgjør et fellesskap som eiere/beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen. Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene.

NB! Eiere er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til boenheten eller sameiets eiendom.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boenheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boenheten som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–18:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndager og helligdager skal ikke forstyrrende aktiviteter foregå.

3. Bruk av boenheten

Alt innenfor boenhetens yttervegger er den enkelte eiers ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold som spesifisert under.

Eiere og leietagere skal sørge for:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boenheten. Forslag til endring: Ventilasjonsanlegg skal aldri slås helt av,

dette for å unngå kondenssskader og muggdannelser. Se anbefaling fra leverandør ifht hvor mye den skal stå på.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Kullgrill, inklusive engangsgriller, tillates ikke benyttet noe sted i Skutene, pga. brannfaren
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr (veggedyr, kakerlakker, skjeggkre mm)
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekommer (kan gjøres i svalganger, men må kostes opp)
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel,
- At balkongen er fri for snø og is
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for løv og annet skitt slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres boenhet Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for den enkelte eier
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje, og umiddelbart melde skaden til styret som kontakter forsikringsselskap

Eiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Alle beboere har plikt til å bidra med renhold og ryddighet på alle fellesområdet.

- Biloppstillingsplassene i garasjen skal ikke brukes til lagringsplass.
- Parkering i garasje tilhører den enkelte leilighet, den kan ikke leies/lånes ut til andre enn beboere.
- Gjesteparkering finnes ikke og er iht. byplanen. Ny parkeringsplass over gaten anbefales brukt av gjester, kan også langtidsleies
- Mat, matrester eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol skal ikke oppbevares i bodene, ikke legges igjen på takterrasse eller annet fellesområde
- Søppel sorteres og kastes i henviste beholdere for kildesortering på gateplan. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- Det skal ikke henges opp plakater, reklame eller annet på fasade i byggene.
- Uønsket reklame kastes i kommunalt søppelbeholder og legges ikke igjen ved postkassene/søppelbøtten ved utgang.
- Ytterdører og dører til sykkelboder skal alltid være låst.
- Blokkering av heis dører, ytterdører og garasjedører ved inn- og utlasting av varer skal ikke forekomme. Disse dørene er elektriske og kan skades dersom de tvinges åpne. Ytterdør har en av/på knapp i dørmotoren på øvre karm som gir mulighet for å la døren stå åpen ved inn- og ut-bæring. Reparasjoner som følge av misbruk belastes den enkelte beboer.
- Sameiet har 2 traller til bruk av inn-/utflytting eller for å frakte tunge ting – vær forsiktig så disse ikke skrapet opp dører og vegger ved bruk

- Takterrassen;
 - Ikke lov med engangsgrill eller kullgrill
 - Alle beboere oppfordres til å bidra med vanning av planter (vaktmester gjør det mandager)
 - Liten bod er til alles bruk, felles puter, hageredskap mm
 - Private solstoler/ solsenger settes på avsats mellom 7. og 8. etasje

6. El-bil og ladestasjon

Dersom beboer har el-bil må lader installeres på dennes parkeringsplass. Vi har valgt Solland som montør av disse slik at det er samme type og kan avleses av Bate ved årlig avregning av strøm.

8. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i sameiet.. Dersom gode grunner taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for andre beboerne i sameiet, kan bruker søkestyret om godkjenning.

6. Sikkerhet

Port åpner og nøkler til bygget skal ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet port åpner/nøkler må straks meldes til styret.

Se bate.no for bestilling av ekstra nøkler til egen enhet.. Ingen skal slippe inn uvedkommende/selgere Vær bevisst på hvem dere åpner for.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende. Vær bevisst på at porten lukkes umiddelbart ved å trykke på garasjeåpneren en gang til.

Tyverier i fellesområder eller i de enkelte boenhetene må varsles til styreleder umiddelbart slik at styret kan vurdere og eventuelt iverksette generelle tiltak.

Det anbefales at beboere alltid holder ytterdøren låst for å redusere muligheten for innbrudd.

Sameiet har forsikring på bygget. De enkelte beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade etc. til sitt eget forsikringsselskap.

9. Brannvern

Skutene er levert i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannvern.

- Dersom brannalarmen går, skal en ringe brannvesenet umiddelbart på 110.
- Dersom brannalarmen går i egen boenhet uten reell brann eller utløst ved feil, må likevel brannvesenet ringes på 110 for å unngå utrykning.
- Dersom brannalarm forårsakes av grunn som ikke er reell er det viktig å ringe 110 og informere. Dersom dette ikke gjøres, blir den enkelte beboer belastet for utrykning (ca 4000 kr)

Brann tavlene er plassert innenfor inngang i blokk 42, og 2. etasje blokk 38. Brannvesenet vil spør etter informasjon fra tavlen når det ringes 110.

Se ellers egen beskrivelse for brannalarm-systemet.

10. Eierskifte og utleie

Eiere som leier ut sin boenhet (inkludert endringer i uteleieforhold) plikter å melde dette til sameiets styre. Sameiets vedtekter og disse ordensreglene skal vedlegges alle utleieavtaler og eier skal forsikre seg om at leietager følger vedtektene og ordensreglene.

Sameiets styre blir informert om eierskifte fra Bate.

11. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende for på den måten å løse saken mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner eller at eier blir pålagt å dekke utgifter som måtte påløpe..

Styret i Sameiet Skutene pr 2020;

Tove Østrem, styreleder

Kathrine Haldorsen, styremedlem

Morten Middelthon, styremedlem

Fride Solbakken, varamedlem 1

Tor Olav Fidjeland, varamedlem 2

Det henvises også til de enhver tids gjeldende vedtekter for Sameiet Skutene.

Vedlegg

VERKSGATA 70

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



notar