Leveransebeskrivelse

-Prosjekt-

Selvåg 11 Skudeneshavn

2 Leiligheter

Karmøy Kommune

Syre Eiendom AS

Orientering om Prosjektet:

Prosjektet Selvåg 11 er et leilighets prosjekt som er planlagt oppført sentralt i Skudeneshavn. Prosjektet vil ligge meget sentralt like ved Kiwi & Apoteket. Her er de fleste fasiliteter i umiddelbar nærhet. Prosjektet består av totalt 2 leiligheter. Disse er på 112.4 m2. Begge leiligheten får gode terasser og egne didikerte grill plasser nede på felles uteområde. Det følger med 1 stk garasjeplass til vær leilighet og sportsbod oppe ved uteområdet til vær leilighet.

Prosjektet leveres med universell utforming, for den øverste leiligheten er det mulig med heis mot et pris tillegg.

Utearealer og innkjørsel m/blindvei:

Parkeringsplasser, innkjørsel blir med fast dekke.Det opparbeides trivelig uteareal med grill/sol plattinger til hvær leilighet.

Betongarbeider:

Underetasjen støpes i betong.

Trearbeid utvendig:

Fasader blir kledd med grunnet trekledning. Takrenner og tak nedløp tilkobles overvannssystemet. Ytterdøre til hvær leilighet leveres svart. Dører til garasje leveres i vedlikehols fri materialer.

Terasser:

Terrasser lages jfr. Tegning med membran, oppforet med trykkimpregnert tredekke. Rekkverk med grunnet tre jfr. Fasadetegninger.

Trearbeid innvendig:

Takkonstruksjon leveres i tre.

Mellom leilighetene blir det lyd/brannskill.krav i henhold til byggeforskriftene.

Himmlinger/vegger leveres med slette overflater. Vegger samt vinduer leveres listefritt. Gulv i stue,kjøkken,soverom,gang som ikke har sluk levers med 14 m.m. 3 stavs eike parkett. Ytterdører vinduer leveres ferdig overflatebehandlet utvendig innvendig i farge valg av utbygger.

Invendige dører leveres malte, type svart slette med malte karmer. Dørene leveres m/flat terskel for og ivareta innvendig universell utforming, samt sirkulasjon til balansert ventilasjonsanlegg. Innvendig listverk for dører leveres i slett utførelse ferdig overflatebehandlet av produsent. Fot lister blir levert slett hvitmalt utførelse.

Kjøkkeninnredning levers av type hvit KEO.Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap leveres innebyggd.

Det levers ikke garderobeskap på soverom/gang/entre.

Fargevalg:

Det kan velges mellom 3 farger i vær leilighet valg av utbygger.

Ringeanlegg:

Det leveres standar ringeklokke til vær leilighet.

Brannvern:

Leilighetene er utstyrt med røykdetektorer, og 6 Kg pulverapparat.

Parkering:

Parkering i garasje og ute er oppmerket for hvær leilighet.

Heis:

Heis til den øverste leiligheten kan bestilles med tillegg i prisen.

Postkasser:

Det leveres postkasser til vær leilighet, plasert til felles postkasse stativ.

Murerarbeider:

Hovedbad leveres med fliser på gulv og vegg m/forskriftmessig membran. Gjeste toalett, blir levert med gulv og sokkelflis. Type og farge valg av utbygger.

Avfall:

Afallsrenovasjon plasseres jfr. Situasjonskart. Kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkel leilighet.

Luft-luft varmepumpe & ventilasjon:

Da leveres med Nibe F470R. Avtrekks-varmepumpe.

Oppsettet gjelder pr. leil.

Her er beregningsgrunnlaget for valg av varmepumpe:
Oppvarmet areal: Oppgitt 112,4m2 x 30W/m2 = 3,4kW
Tappevannsbehov: 3 194 kWh pr. år (utgangspunkt i 3 beboere uten badekar)
Ventilasjon: 2,5kW
Tur/retur temp: +43/+38 °C. v/ DUT (Dimensjonerende Ute Temperatur -14,1 grader. Årsmiddeltemperatur 8,0grader).
Romtemperatur: 23°C

Dette gir oss et effektbehov på 6,2kW til oppvarming, ventilasjon og tappevann da estimert energibehov er 14 877 kWh/år.

Ved disse forutsetninger er den varmepumpen beregnet å dekke 78% av energibehovet i løpet av året. Varmepumpesystemet er inverter styrt og tilpasser varmeproduksjonen trinnløst etter behov. Energibesparelsen er meget bra, ut ifra beregningene vil besparelsen være på hele 7 785 kWh pr. år

Det i utgangspunktet beregnet at varmepumpesystemet med overnevnte effekt og energibehov skal bruke 3 347 kWh/år tilleggs energi ved normal drift.

varmepumpe-viftekonvektor gulvvarme i leiligheter,under her er link til viftekonvektor,og uttalelse fra leverandør om dette prosjektet om ønskelig kan det sendes datablad-energiberegning,luftdimensjonering.
https://www.abkqviller.no/produkter/varmeavgivere/viftekonvektorer/acf-viftekonvektor-vertikal-utforelse/?code=670822

Sanitærinstallasjon og utstyr:

Sanitærinstallasjon leveres som skjult opplegg. Dersom installasjonen krever det (eks. På vegg/tak der det er brann og lydtekniske krav), vill anlegget bli lagt åpent og kasset inn. Røropplegget blir levert i ‘’rør i rør’’ system medkontrollskap. På bad/dusj/wc monteres vegghengt toalett 60-120 cm baderomsinnredning med speil over og dusjvegg med termostat.blandebatteri. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Det leveres 200 l v.v. bereder samt avløp og krane til vaskemaskin plasert jfr tegning.

NB! KUN kondens tørketrommel kan brukes. Det monteres 1 stk utvendig spylekrane sentralt plasert.

Elektrike installasjoner og utstyr:

El-installasjon leveres etter standar installasjon iht NEK 400 & Ekon (svakstrøm) iht NEK 700. hvor sikkringskap plasseres i gang.

El-installasjon leveres som skjult anlegg med automat på vegg/tak med brann og lydteknisk krav, og utvendig bod som leveres med synlig opplegg.

Følgende el. Installasjon er inkludert og leveres iht NEK 400 &* Ekon (svakstrøm) iht NEK 700*:

- 1srk utelampe v/hovedingangsdør.
- Røropplegg til fremtidig installasjon av bredbånd, dvs. 1 uttak, tilrettelagt for Altibox/Telenor.
- Strømtilførsel til brannvarsler.

Generelle opplysninger:

Syre Eiendom AS forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes.

Prosjektet leveres etter TEK 17.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten.

Det gis ***ikke*** anledning til å bytte levrandør.

Det gjøres oppmerksom på at innvendig levers ferdig behandlet og i den forbindelse vil små spikerhull vise, disse blir ***ikke*** sparklet/overmaltav utbygger.

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i/ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. Setninger og uttørking av materialer. Det påprekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

Eventuelt riss og små merker på behandlet overflater blir flikket, ikke overmalt.

Heltrukket møblering og stiplet innredninger på kontraktstegning inngår ***ikke*** i leveransen.

Utarbeidet salgsprospekt er ***kun*** retninsgivende og ikke å betrakte som et kontraktsdokument.

Leiligheten ryddes og det blir foretatt en enkel utvask/industrivask før overtakelse.

Leiligheten levers med elektronisk bolig mappe/brukerhpåndbok.

Ved endringer av romløsninger, slagretninger på innvendige dører o.l bergnes et administrasjonsgebyr.

Skudeneshavn 07.02.2025

Syre Eiendom AS

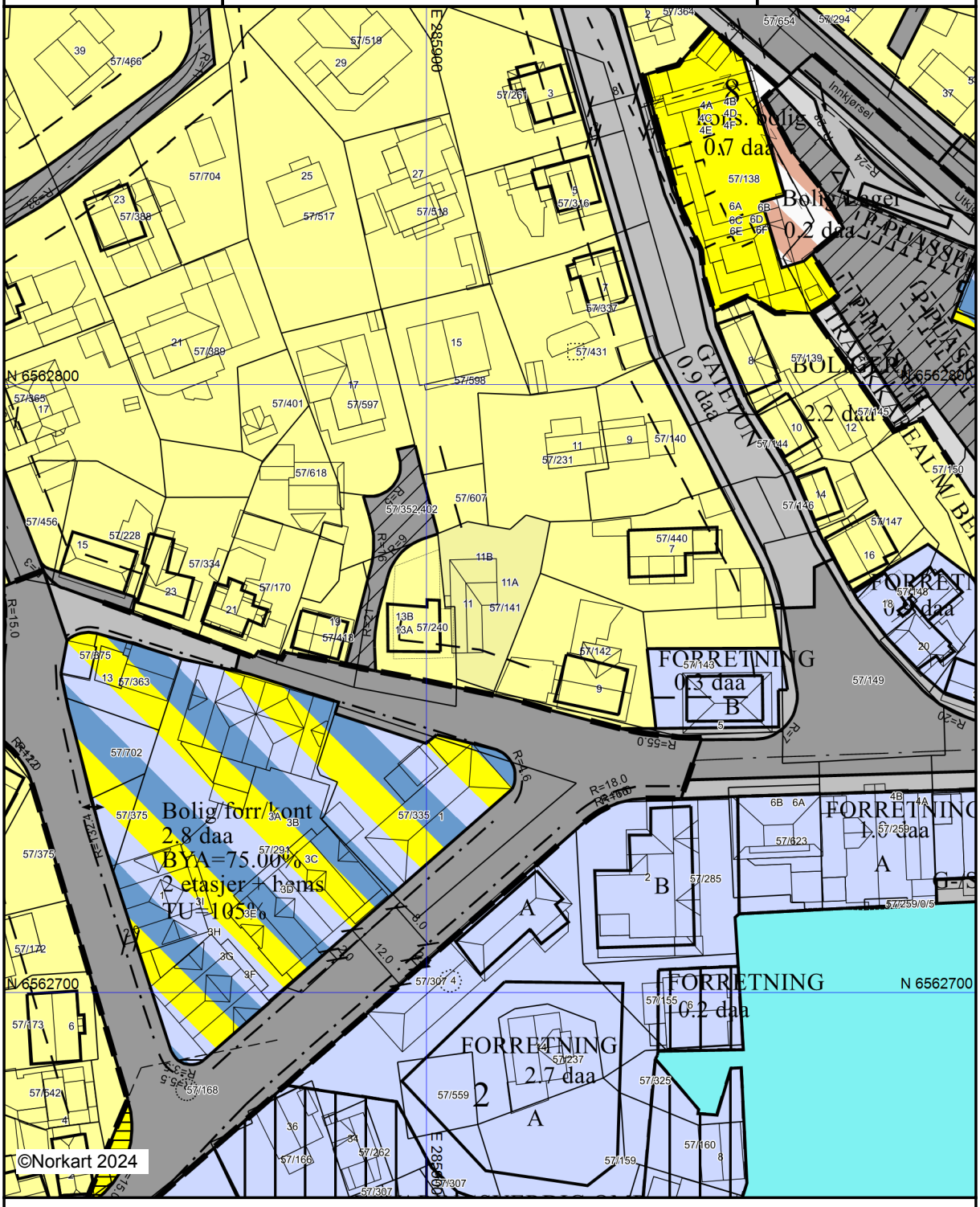
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/141
Adresse: Selvåg 11
Dato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

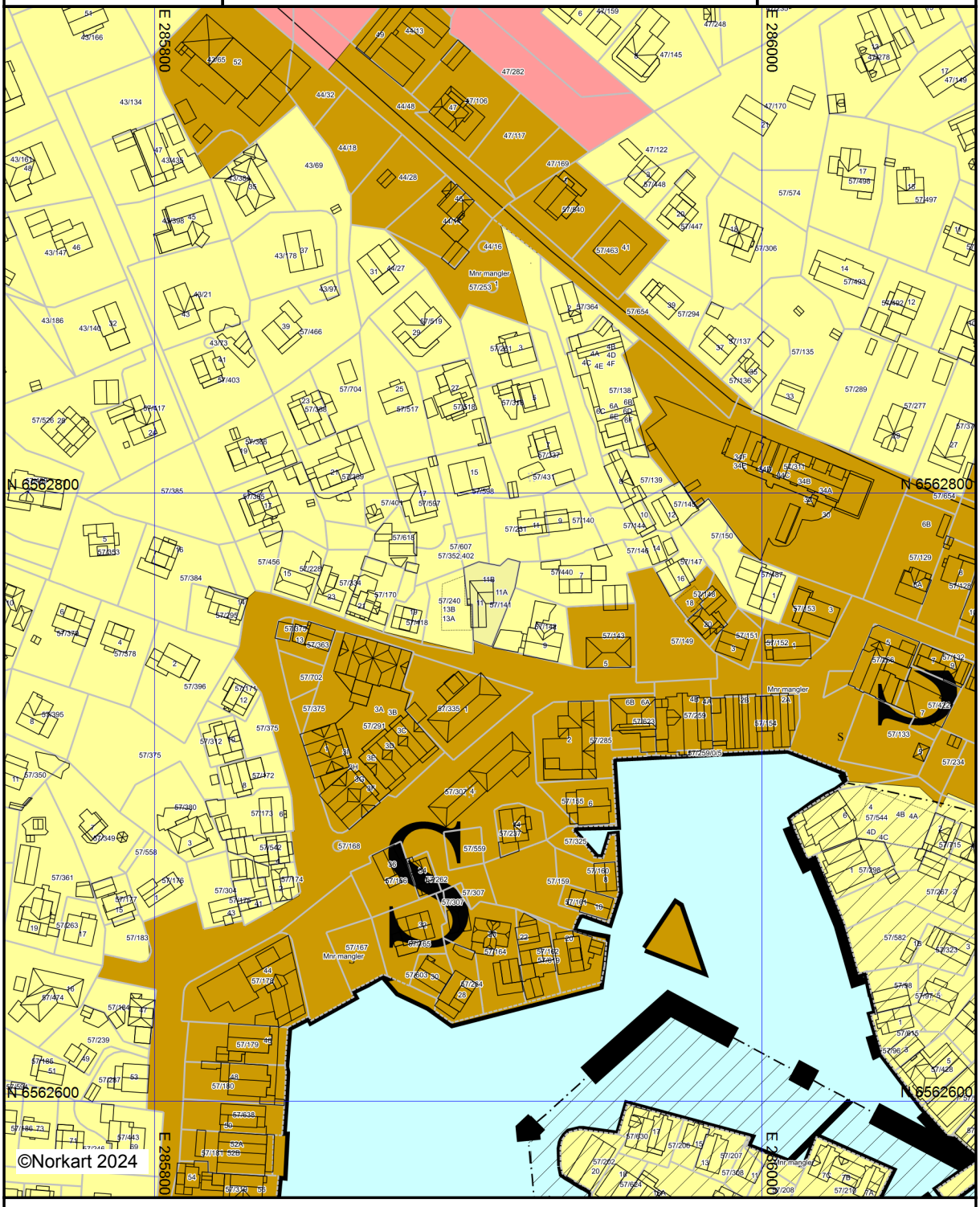
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/141
Adresse: Selvåg 11
Dato: 19.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

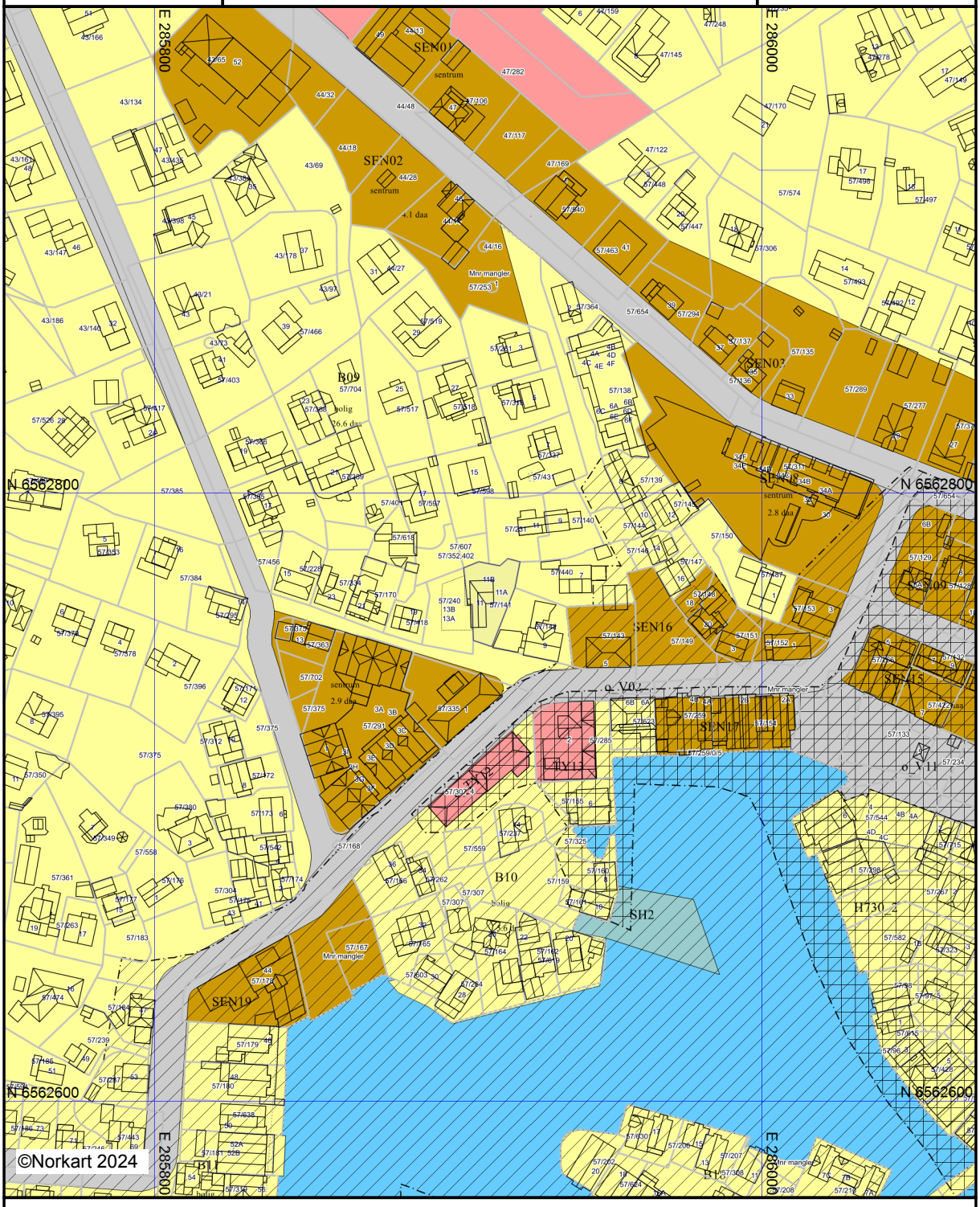
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 57/141
Adresse: Selvåg 11
Dato: 19.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
Ferdsel - nåværende
Småbåthavn - nåværende
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Sykkelveg - framtidig
Abc Påskrift områdenavn
Abc Påskrift areaformål/arealbruk
Abc Påskrift areal

Karmøy kommune

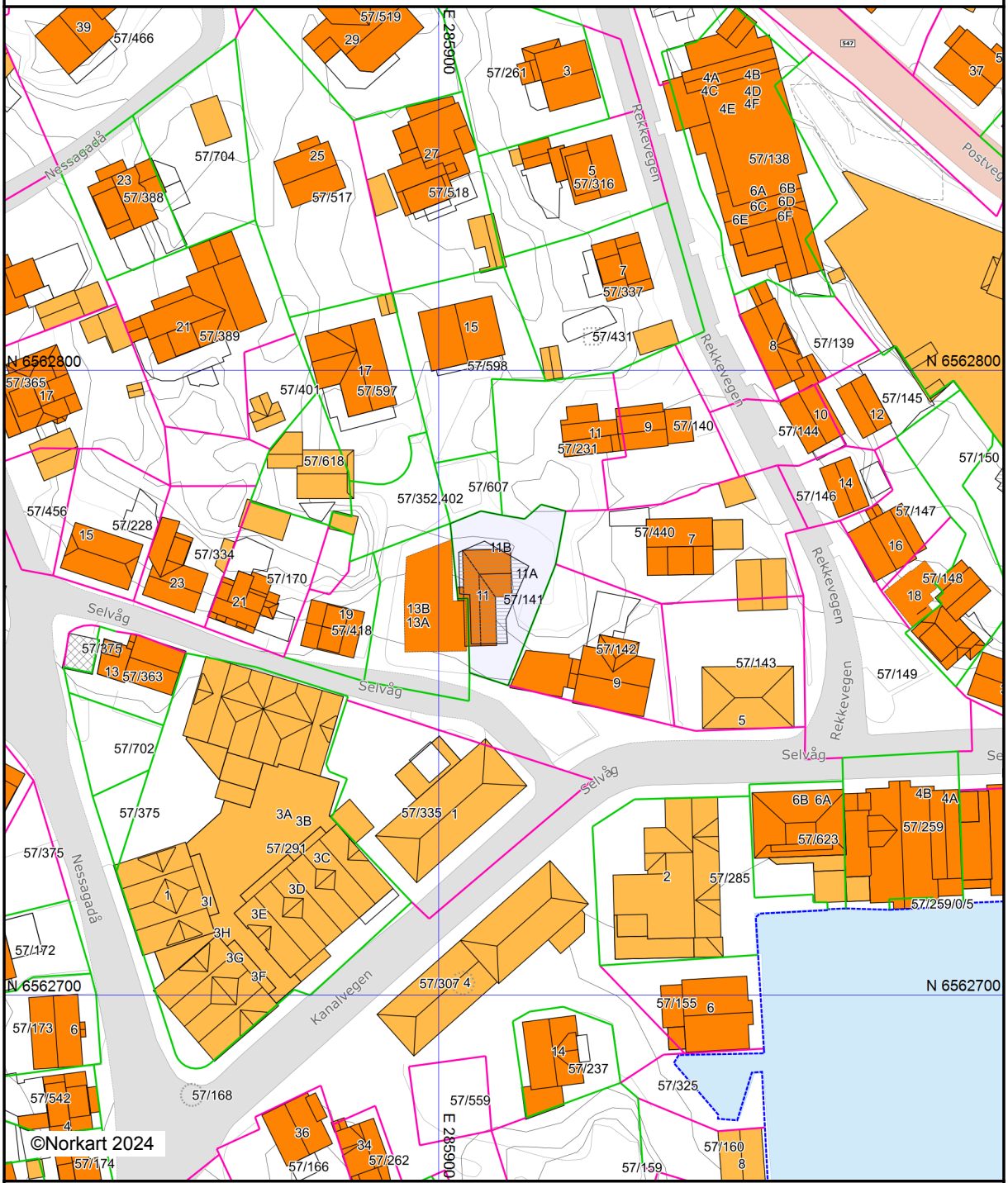
Grunnkart

Eiendom: 57/141
Adresse: Selvåg 11
Dato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Karmøy kommune

Ledningskart

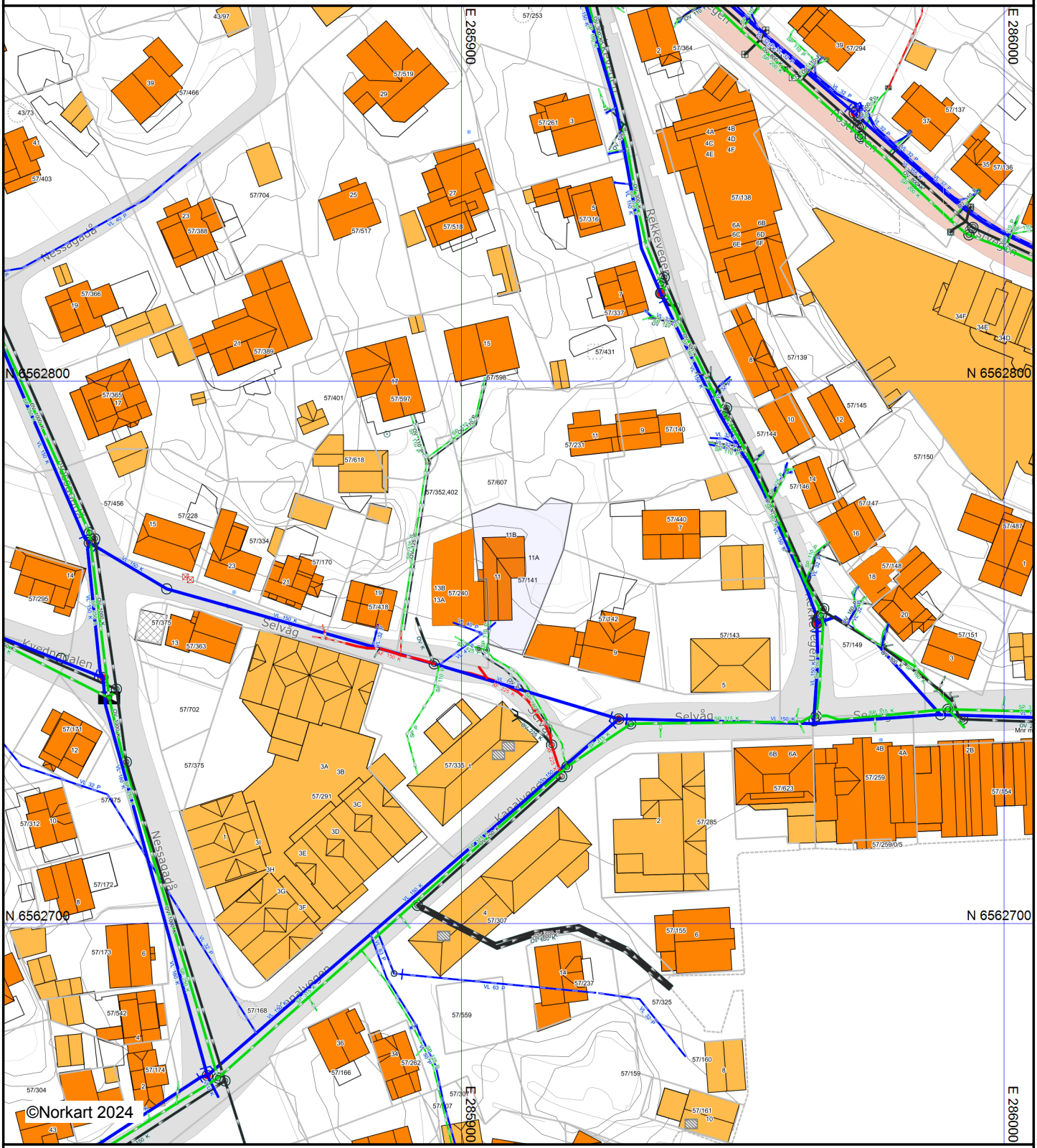
Eiendom: 57/141
Adresse: Selvåg 11
Utskriftsdato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

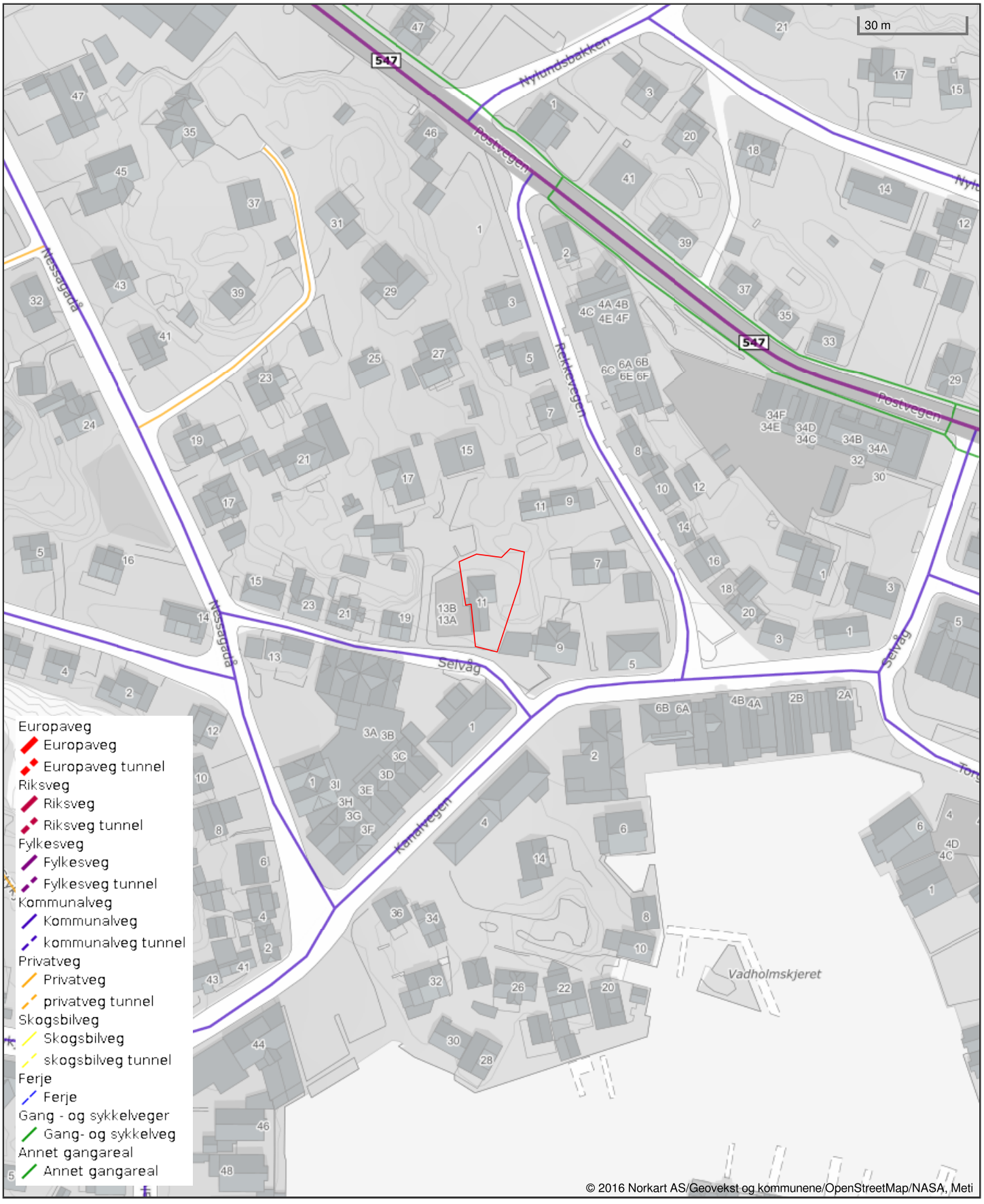
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



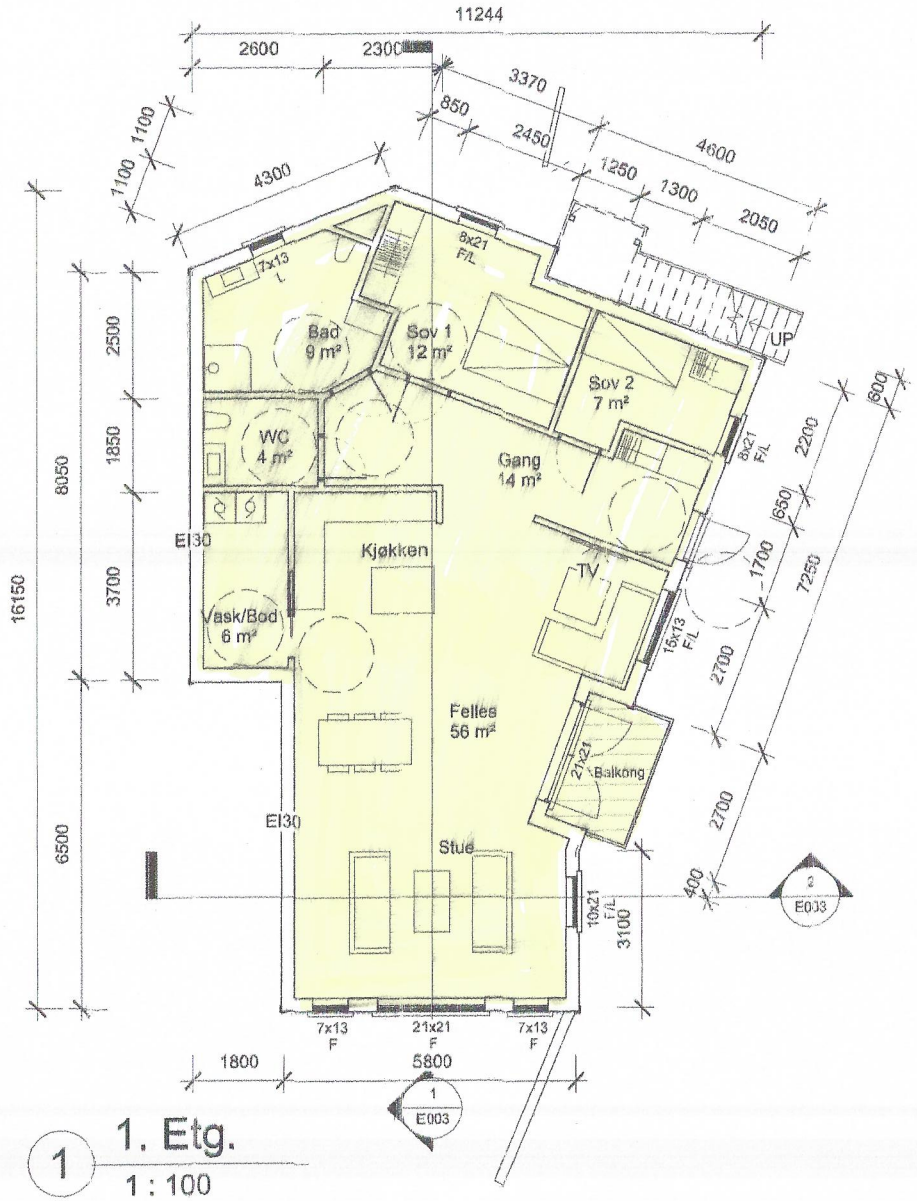
NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Utskriftsdato: 19.12.2024

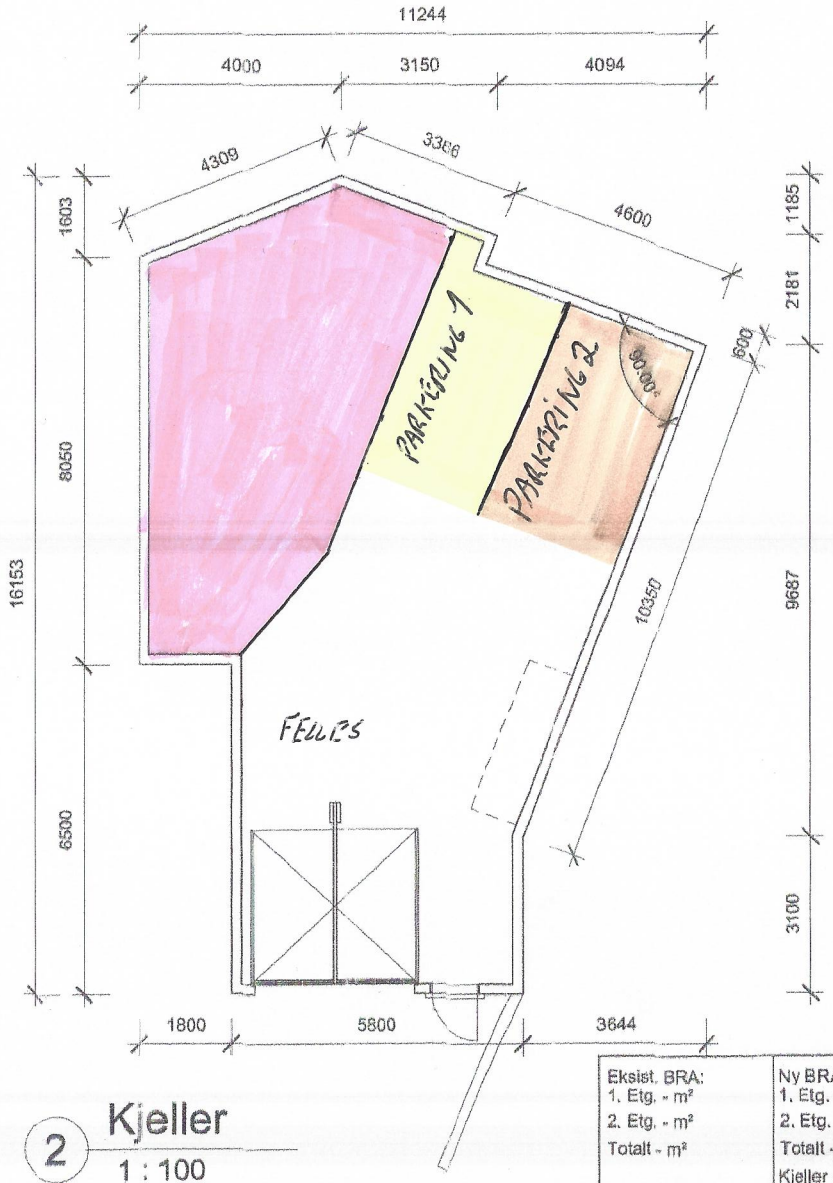
Vegstatuskart for eiendom 1149 - 57/141//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



1 1. Etg.
1 : 100



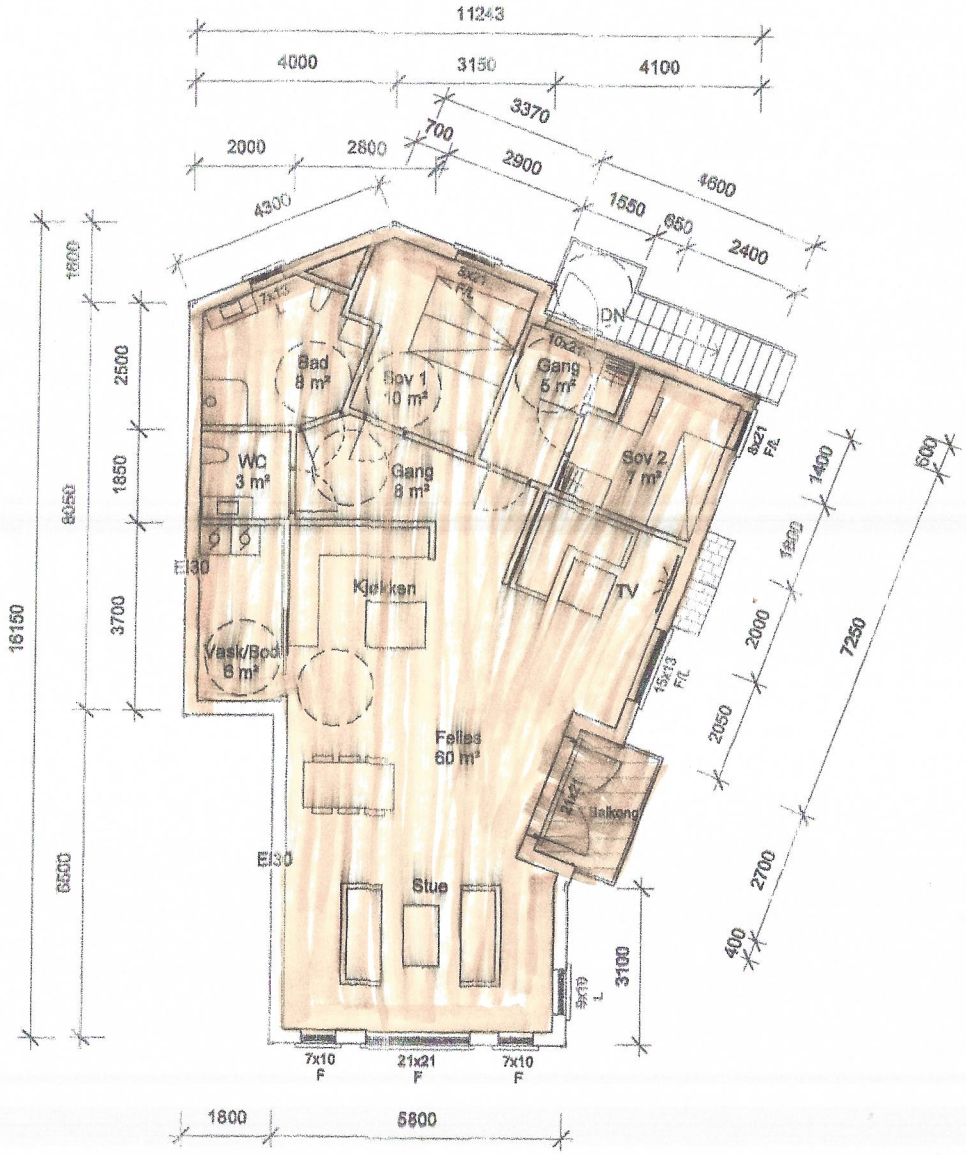
2 Kjeller
1 : 100

SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3

Eksist. BRA:	Ny BRA:
1. Etg. - m²	1. Etg. - 112.4m²
2. Etg. - m²	2. Etg. - 112.4m²
Totalt - m²	Totalt - 224.8m²
	Kjeller - 112.4m²
	Bod - 10m²
BYA - 83.5m²	BYA - 144.9m²

Revisjon	Dato	12/04/24	Målestokk: 1 : 100
	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	Gnr. Bnr. 57/141
	Tiltakshaver:	Syre Eiendom	
	Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn	
	Tegn. nr. E001	Kjeller, 1 Etg.	Bygg-start

ger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.



1 2. Etg

1 : 100

Revisjon			
	Dato	12/04/24	
	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	
	Tiltakshaver:	Syre Eiendom	
	Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn	
	Tegn. nr. E002	2Etg.	

Målestokk:	Gnr. Bnr.
1 : 100	57/141

Bygg-start

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 141	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Selvåg 11, gatenr 1349 4280 Skudeneshavn	**Grunnkrets:**	507	Skudeneshavn
		Valgkrets:	1	Skudeneshavn
Oppdatert:	25.10.2012	**Kirkesogn:**	6100501	Falnes
		Tettsted:	4705	Skudeneshavn
Veiadresse:	Selvåg 11 A, gatenr 1349 4280 Skudeneshavn			
Oppdatert:	22.10.2024			
Veiadresse:	Selvåg 11 B, gatenr 1349 4280 Skudeneshavn			
Oppdatert:	22.10.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skudeneshavn	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	342,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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 / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.07.2024	Berørt	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2024	Berørt	1149/57/142	0,0
			Berørt	1149/57/231	0,0
			Berørt	1149/57/240	0,0
			Berørt	1149/57/440	0,0
			Berørt	1149/57/607	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2020	Berørt	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2020	Berørt	1149/57/240	0,0
			Berørt	1149/57/352	0,0
			Berørt	1149/57/402	0,0
			Berørt	1149/57/607	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2020	Berørt	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2020	Berørt	1149/57/142	0,0
			Berørt	1149/57/240	0,0
			Berørt	1149/57/352	0,0
			Berørt	1149/57/402	0,0
			Berørt	1149/57/607	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2020	Berørt	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2020	Berørt	1149/57/240	0,0
			Berørt	1149/57/352	0,0
			Berørt	1149/57/402	0,0
			Berørt	1149/57/607	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.11.2019	Berørt	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2020	Berørt	1149/57/240	0,0
			Berørt	1149/57/418	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.12.1949	Avgiver	1149/57/141	-120,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/416	120,0
Skylddeling	Forretning:	08.05.1862	Avgiver	1149/57/141	-292,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/85	292,0
Skylddeling	Forretning:	08.05.1862	Avgiver	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/83	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.05.1862	Avgiver	1149/57/141	-179,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/84	179,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	1149/57/141	-150,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/367	150,4
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	1149/57/141	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Selvåg 11	Bolig	256,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:	256,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	256,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11838537			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		101,0		101,0			
H01	1	100,0		100,0			
L01		55,0		55,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 6 222	Bustadhus, Selvåg, Skudeneshavn	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg står på bakken. Skiftet vindu, skiftet kledning. Bygget på huset i ca. 1940	

Bygning 2 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Selvåg 11 A	Bolig	168,0	Kjøkken	3	1	2
Selvåg 11 B	Bolig	168,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	145,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	336,0	Igangset.till.:	18.10.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	336,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301403166			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		112,0		112,0	123,0		123,0
H01	2	112,0		112,0	123,0		123,0
H02		112,0		112,0	123,0		123,0

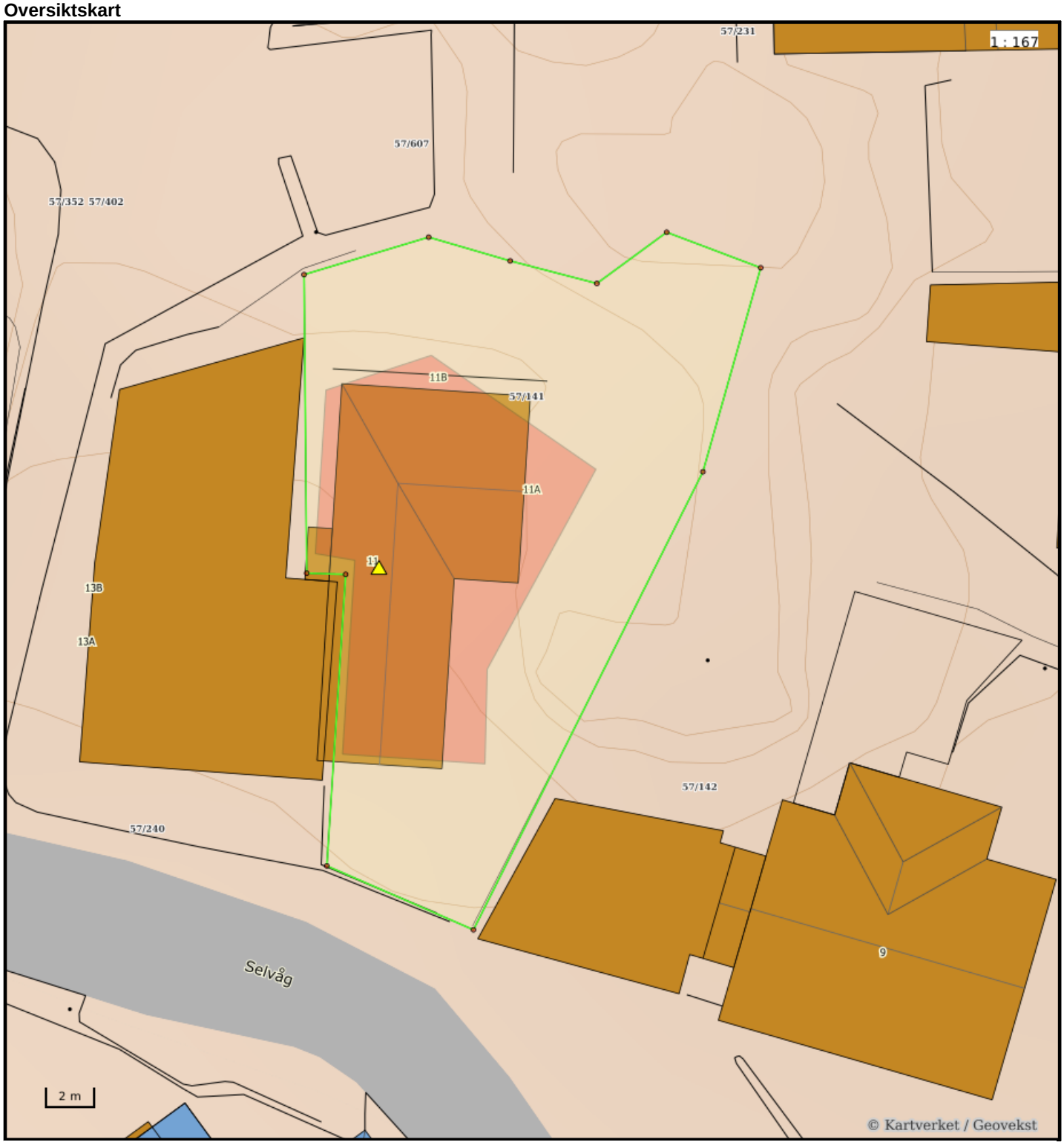
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Syre Eiendom AS	932987899

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



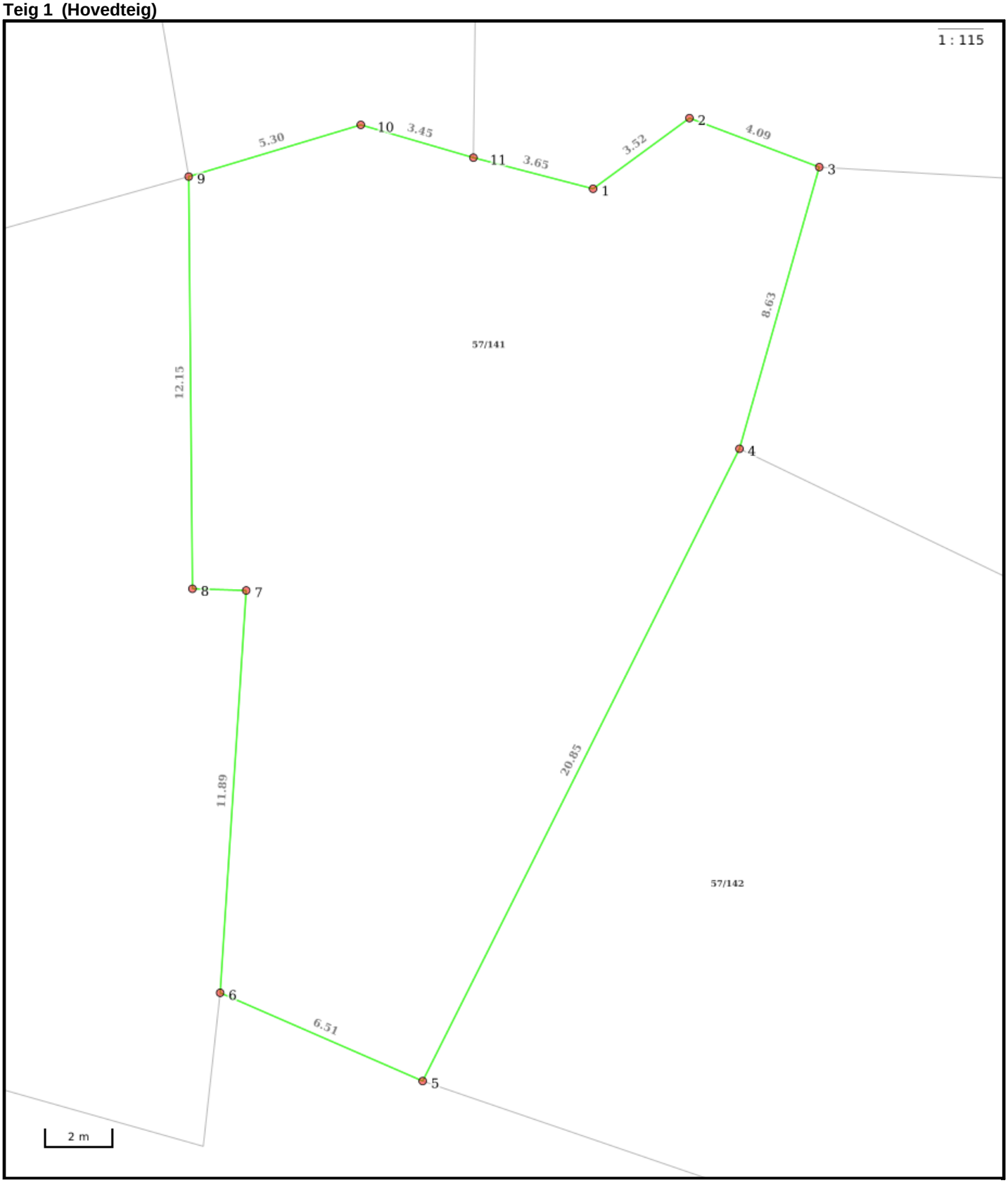
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 342,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

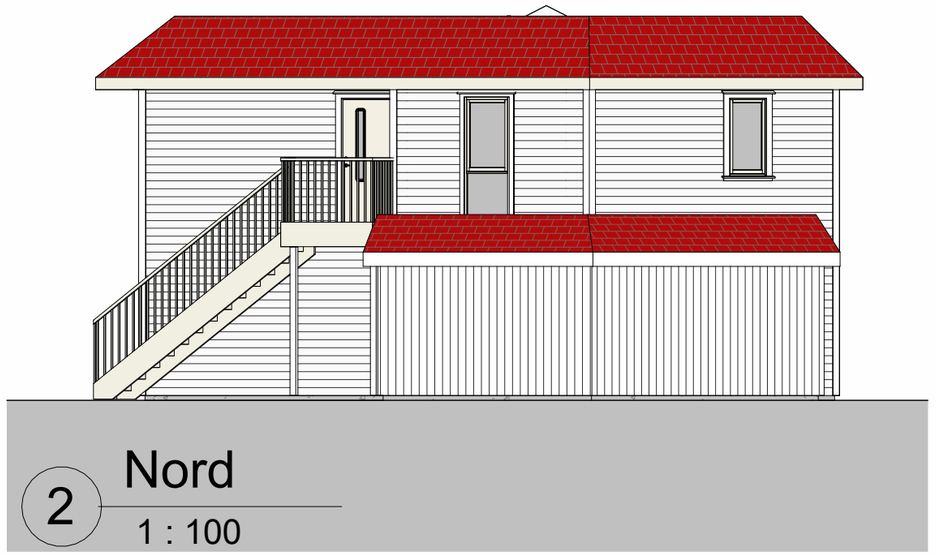
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 562 776,22	285 913,80	3,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 562 778,55	285 916,44	4,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 562 777,46	285 920,38	8,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 562 768,98	285 918,79	20,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 562 749,57	285 911,16	6,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 562 751,62	285 904,98	11,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
7	6 562 763,51	285 904,68	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 562 763,41	285 903,10	12,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 562 775,50	285 901,89	5,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 562 777,48	285 906,81	3,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 562 776,82	285 910,20	3,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

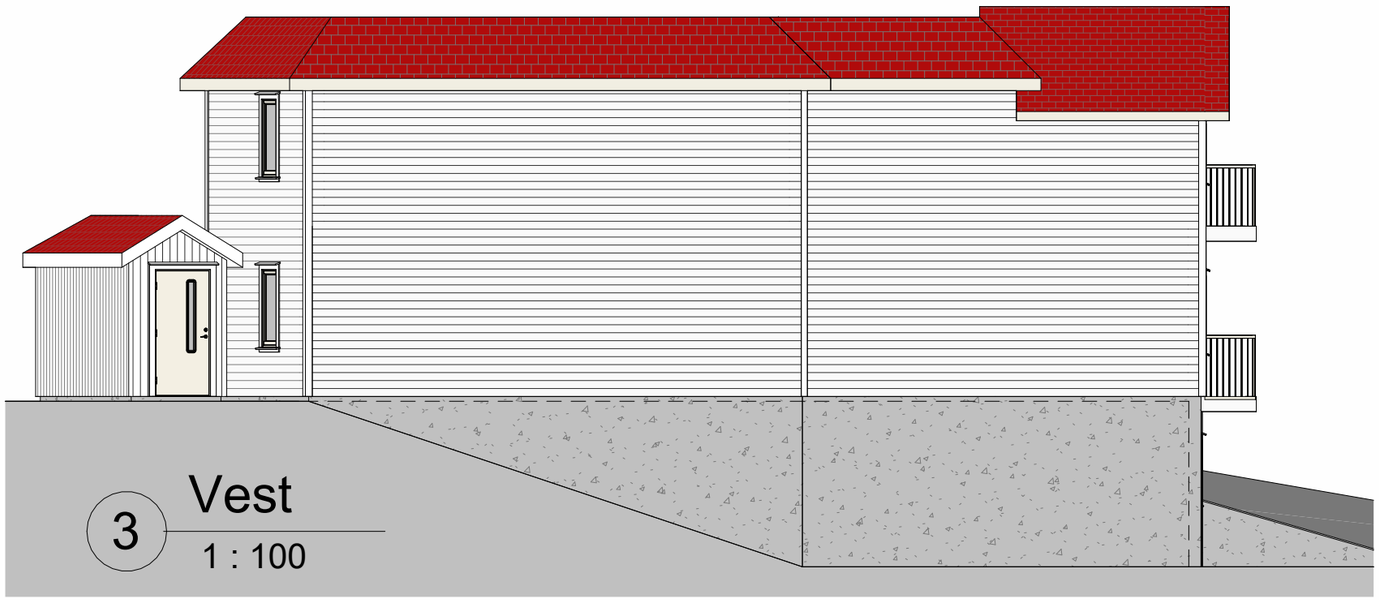
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



1 Øst
1 : 100



2 Nord
1 : 100



3 Vest
1 : 100



4 Sør
1 : 100

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	1 : 100	57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr. E004	Fasader	Bygg-start as TEKNISK TEGNING OG BYGGESAK	

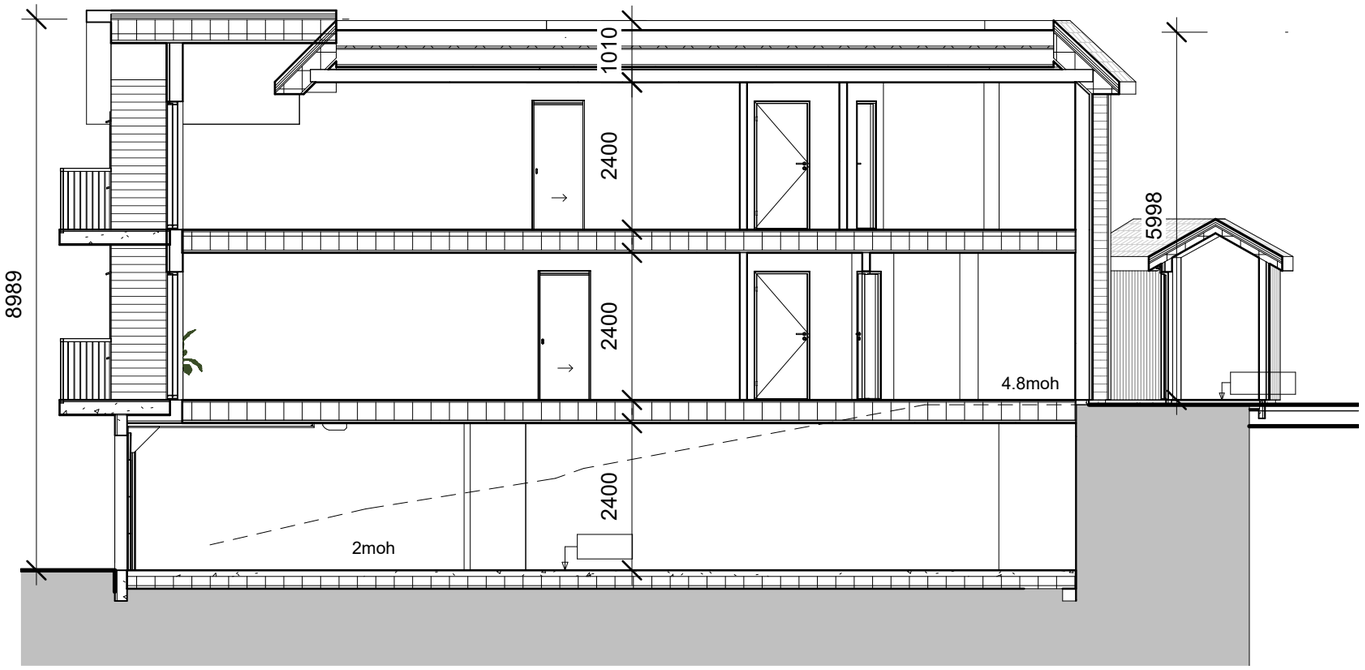




Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog		57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr.	E007	3D	

Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGESAK



1 Snitt 1

1 : 100



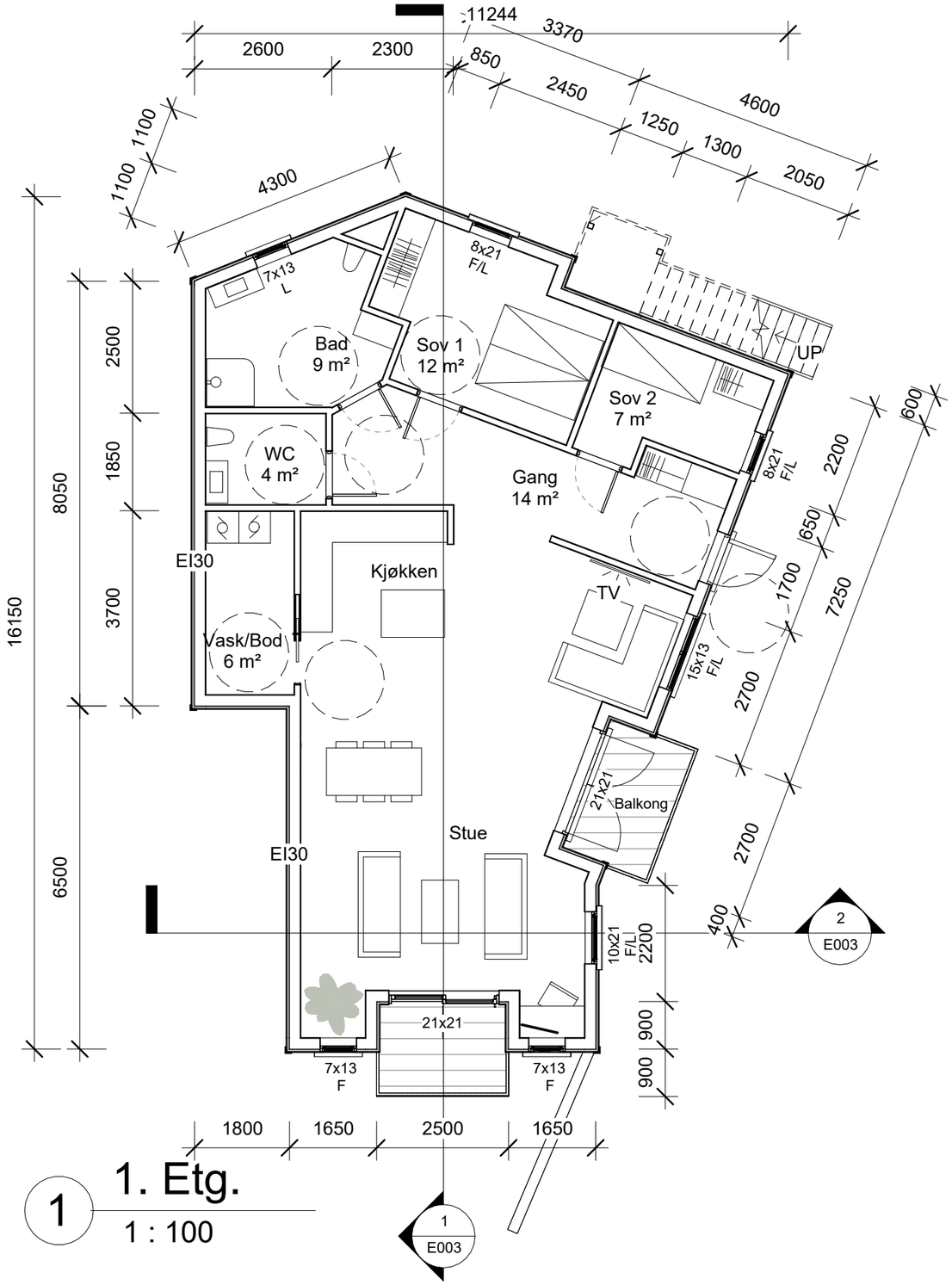
2 Snitt 2

1 : 100

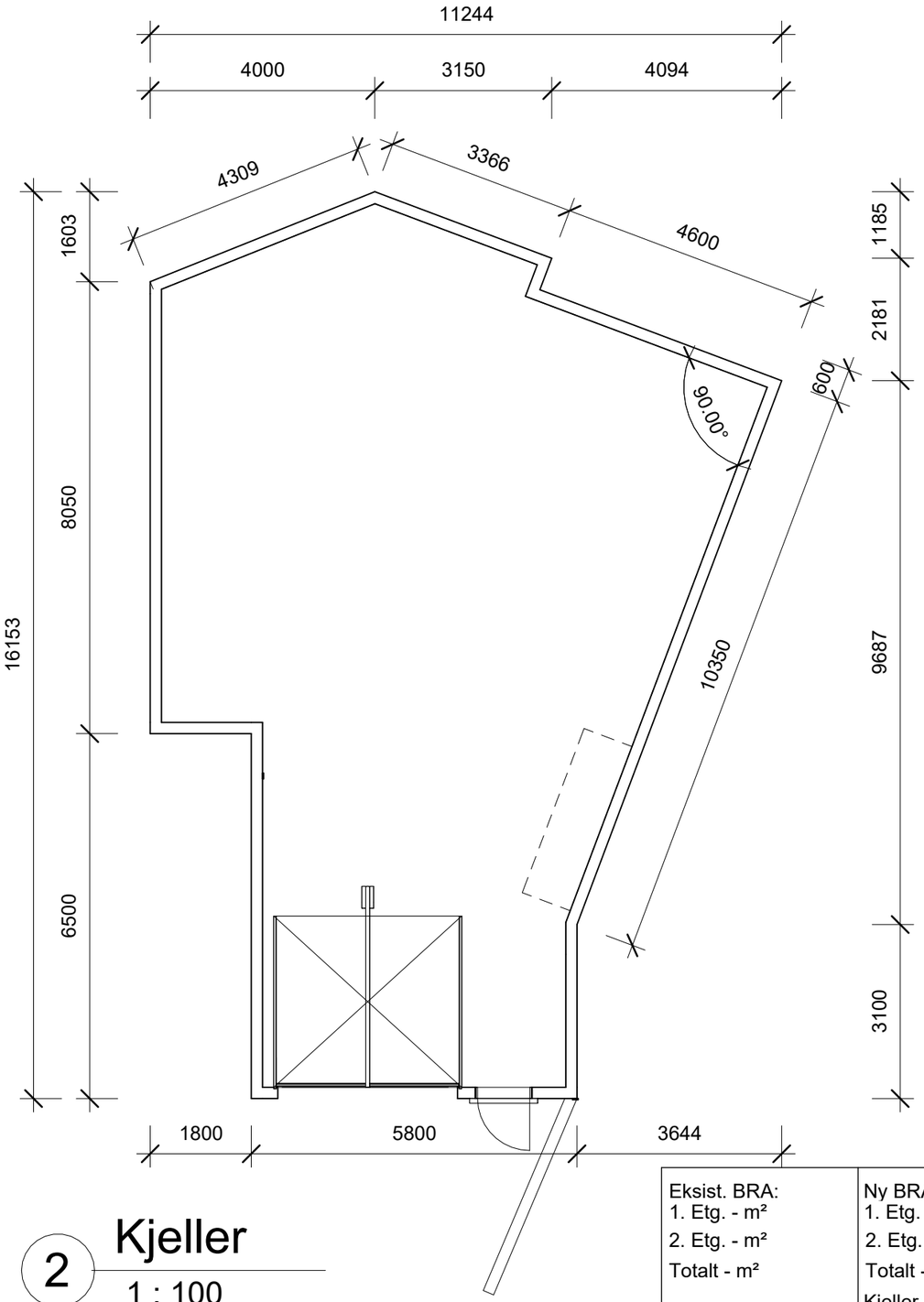
Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	1 : 100	57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr. E003	Snitt		

Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGSØK



1 1. Etg.
1 : 100



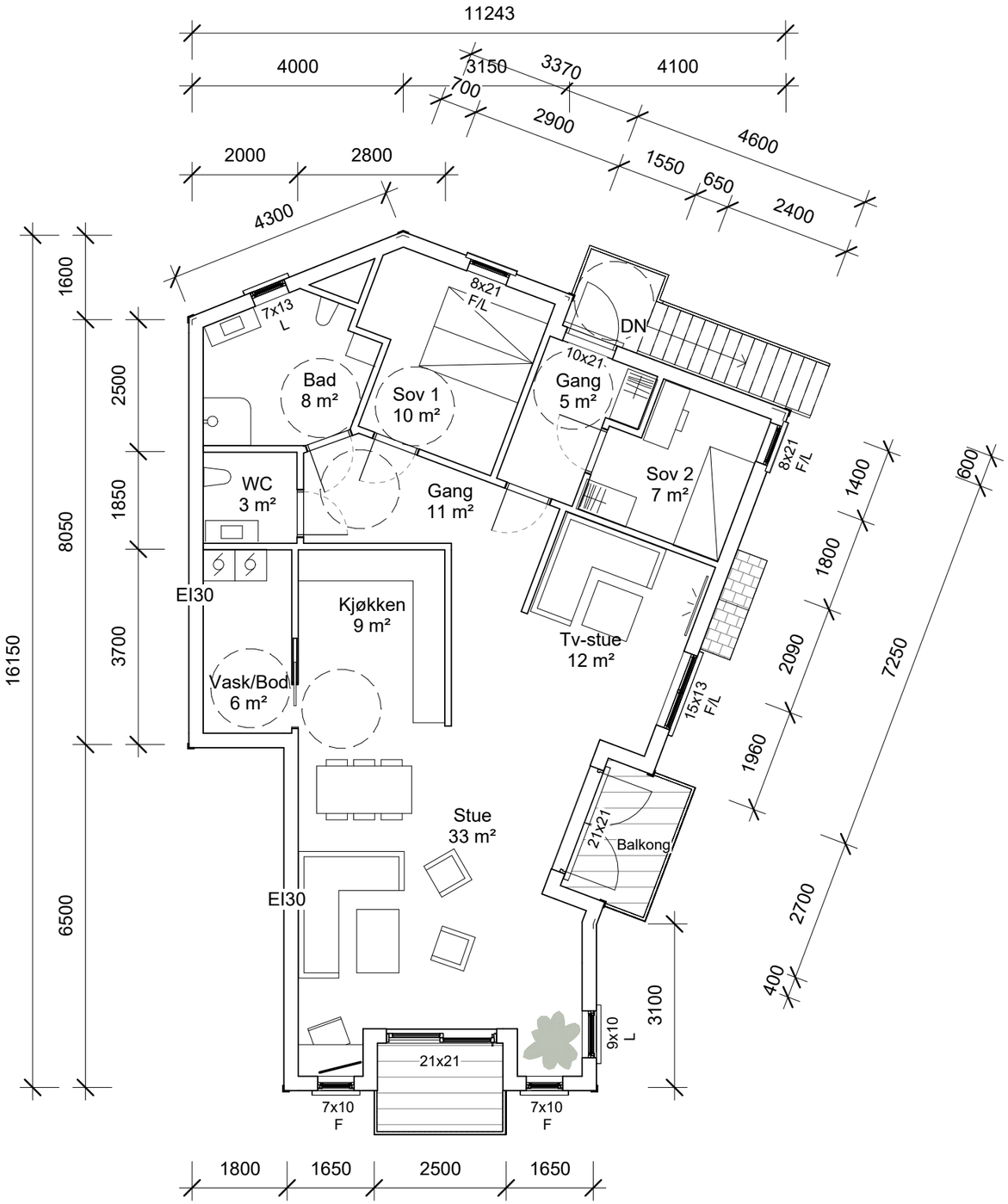
2 Kjeller
1 : 100

Eksist. BRA:	Ny BRA:
1. Etg. - m²	1. Etg. - 109.8m²
2. Etg. - m²	2. Etg. - 109.8m²
Totalt - m²	Totalt - 219.6m²
	Kjeller - 112.4m²
	Bod - 10m²
BYA - 83.5m²	BYA - 144.9m²

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	1 : 100	57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr. E001	Kjeller, 1 Etg.		

Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGSØK

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.



1 2. Etg

1 : 100

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	1 : 100	57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr.	E002	2Etg.	

Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGSØK

Karmøy kommune

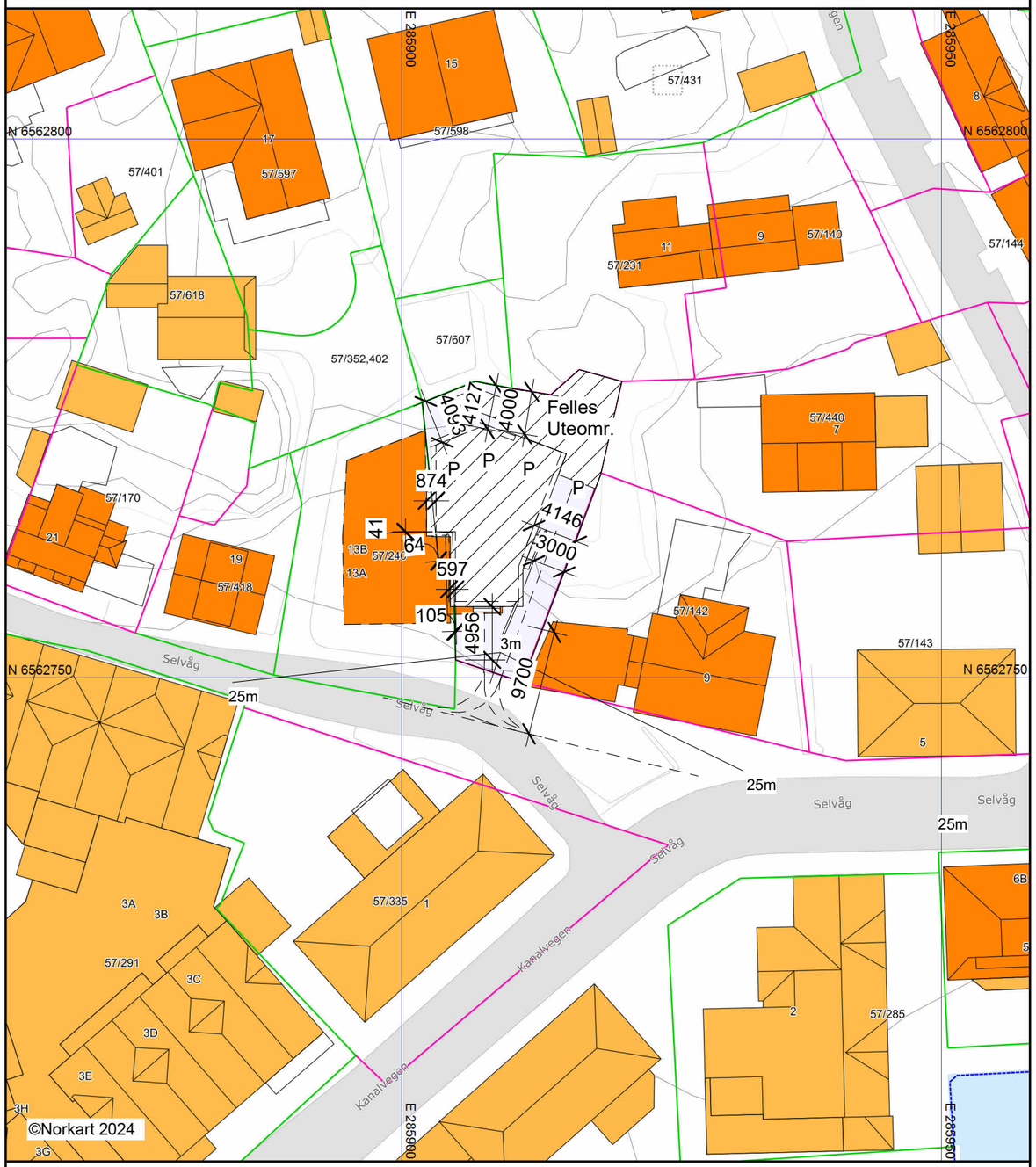
Situasjonskart

Eiendom: 57/141
Adresse: Selvåg 11
Dato: 11.03.2024
Målestokk: 1:500

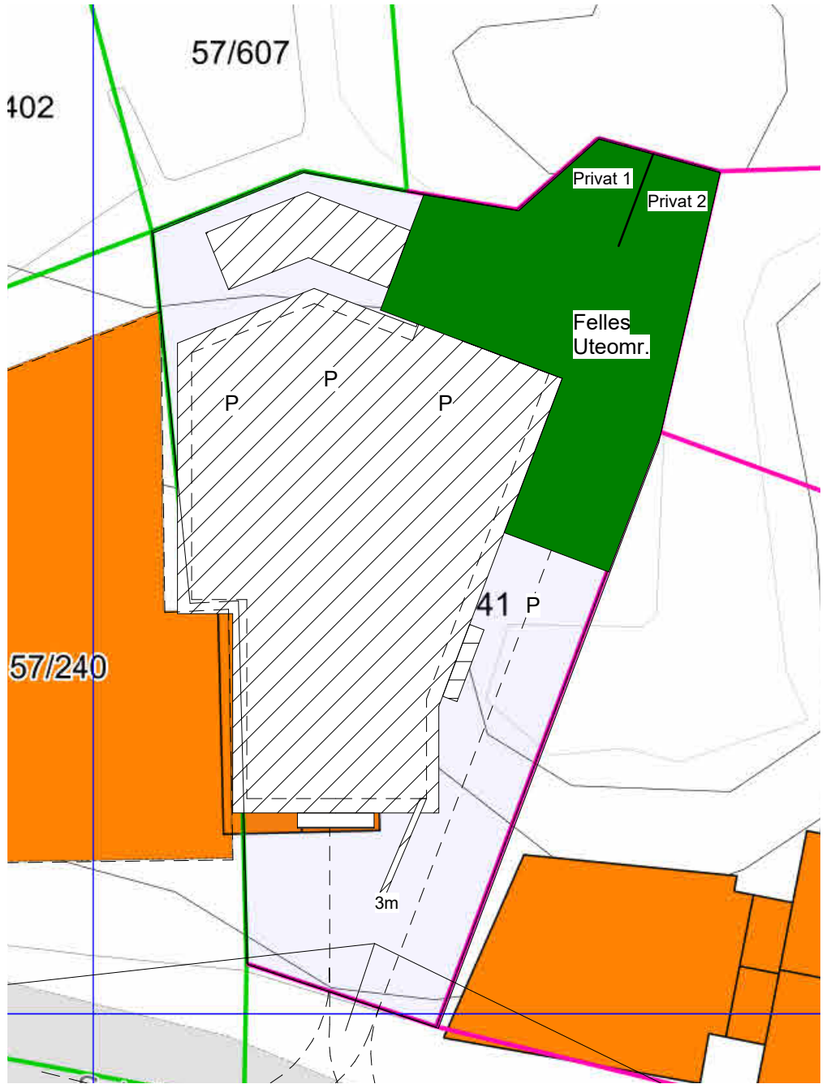
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig



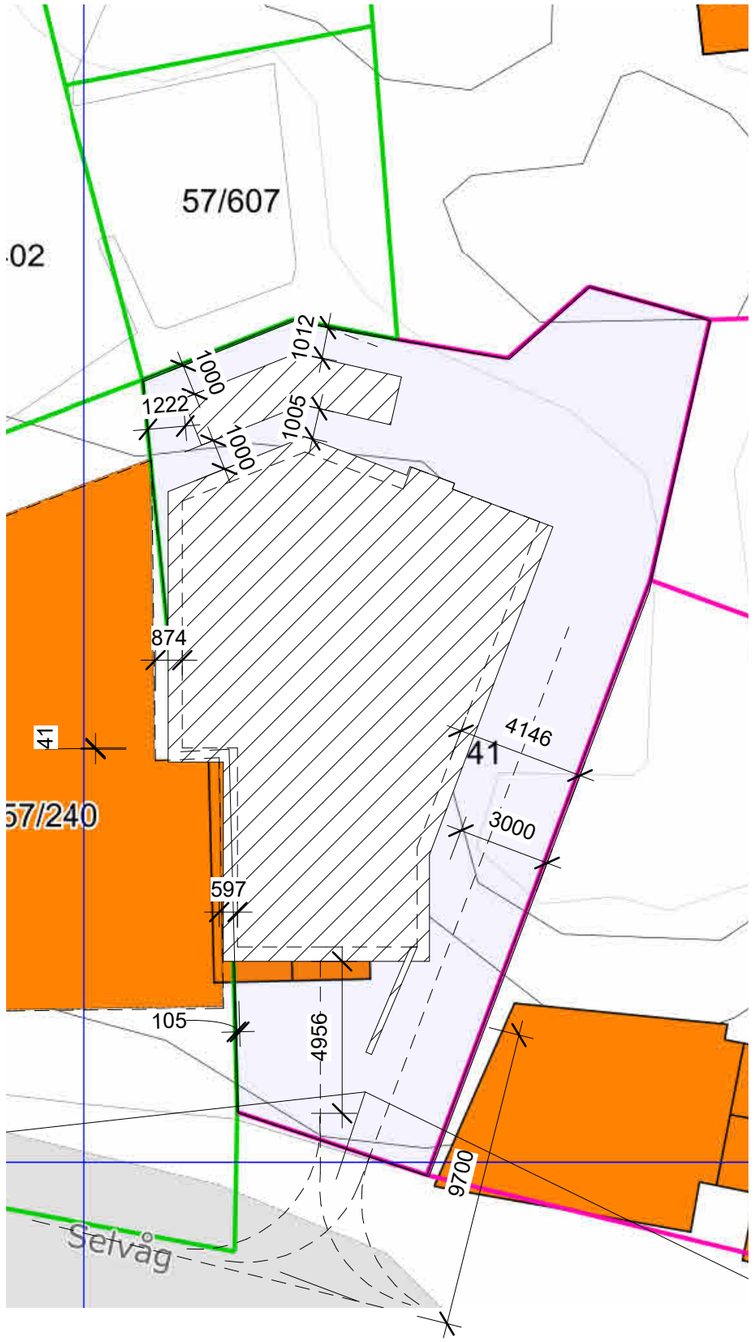
2 Uteområde

1 : 200

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	As indicated	57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr.	E006	Situasjonskart	

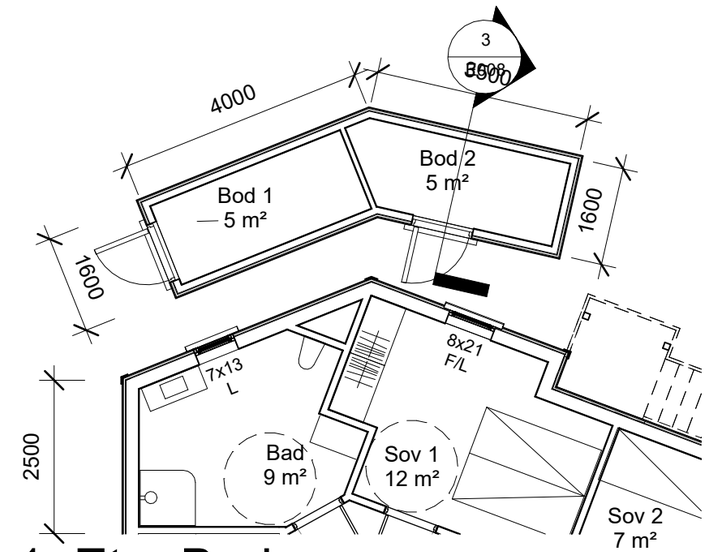
Bygg-start as

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.



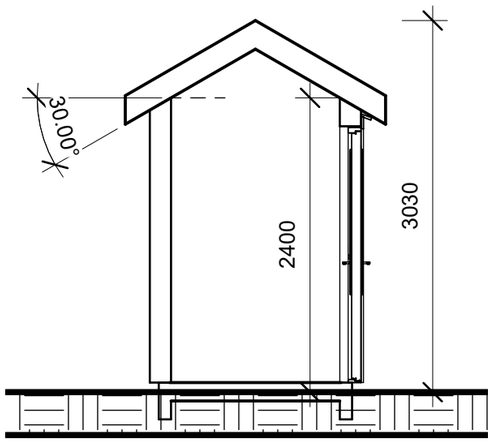
1 Kart Boder

1 : 200



2 1. Etg. Boder

1 : 100



3 Section 1

1 : 50

Revisjon		Dato	18/08/25	Målestokk:	Gnr. Bnr.
18.08.25	Nye balkonger i Sør	Konst/Tegnet	S.A. Aarskog	As indicated	57/141
		Tiltakshaver:	Syre Eiendom		
		Prosjekt:	Selvåg 11, 4280 Skudeneshavn		
		Tegn. nr.	E008	Boder	

Bygg-start as

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET …

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Selvåg 11, og har gårdsnummer 57 og bruksnummer 141 i Selvåg 11 kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst .

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

[*Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet sette inn eventuelle slike vedtekter her.*

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
[Alternativt kan sameiet, hvis alle seksjonseierne som berøres samtykker, vedta at: Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.]

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Alt. 1 [En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.]

Alt. 2 [En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.]

[*Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt*].

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. [Parkering og andre] 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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

[*Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.*

Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

[*Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling*]

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

[Hvis sameiet også har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
c) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
d) vegg-, gulv- og himlingsplater
e) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
f) vinduer og ytterdører
g) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

[*Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet, kan det settes inn her.*]

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

[*Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

[*Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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.

7.3. 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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, 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 før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. 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 vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
[*For sameier som har næringsseksjoner*] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]
I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. [*Her kan et slikt vedtak settes inn*]

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]
Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

[*For sameier med 21 eller flere seksjoner*:]
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

[*Alternativ 1 for sameier med 21 eller flere seksjoner*:]
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
[Alternativ 2 for sameier med 20 eller færre seksjoner:]
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Nabolagsprofil

Selvåg 11 - Nabolaget Skudeneshavn sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skudeneshavn Linje 210, X210, N288	5 min 0.4 km
Skudeneshavn kai Linje 210, X210, 223, N288	12 min 0.9 km
Haugesund Karmøy	34 min
Stavanger Sola	2 t 16 min
Feøy hurtigbåtkai Linje 700	26 km

Skoler

Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 205 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km
Sørhåland barneskole (1-7 kl.) 117 elever, 10 klasser	22 min 1.6 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	17 min 14.7 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	24 min 19.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

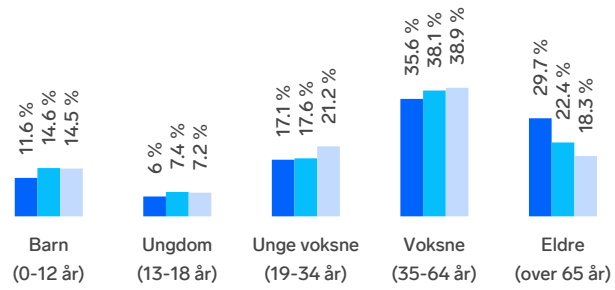
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skudeneshavn sentrum	783	532
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slagstemmen barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 0.8 km
Fladaberg FUS barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Skudenes barnehage (0-5 år) 54 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Skudesnes	2 min
Rema 1000 Skudenes	3 min

FINN

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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

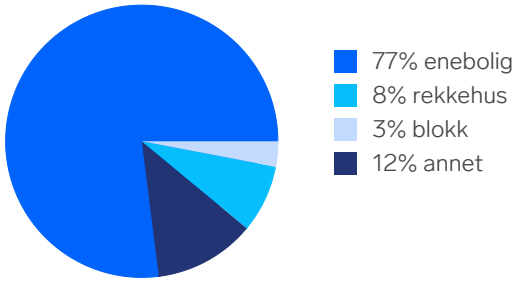
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Skudeneshavn skole gymnastikksal Aktivitetshall	9 min 0.7 km	
Skudenes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	10 min 0.7 km	
Optimus trenings- og prestasjonssen...	17 min	
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	19 min	

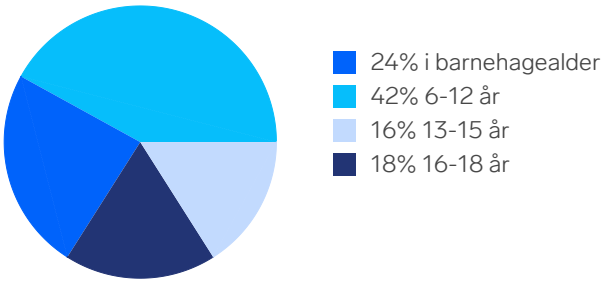
Boligmasse



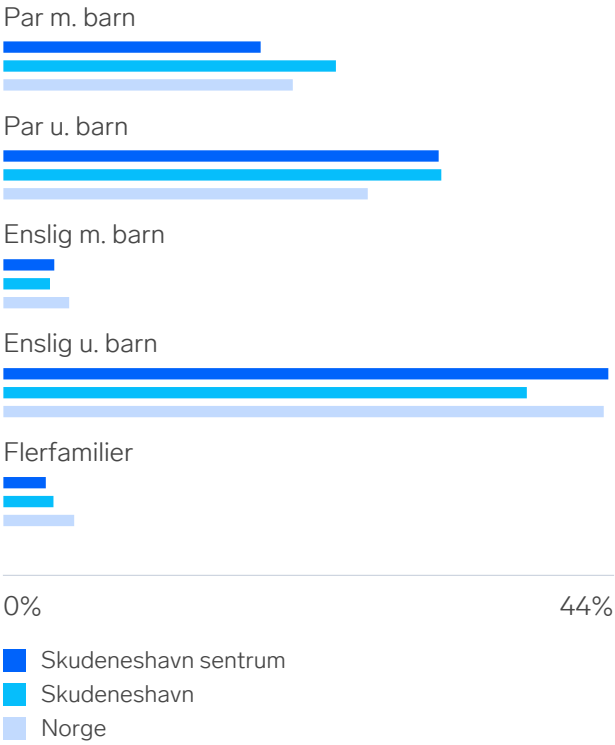
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	19 min
Vitusapotek Skudeneshavn	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



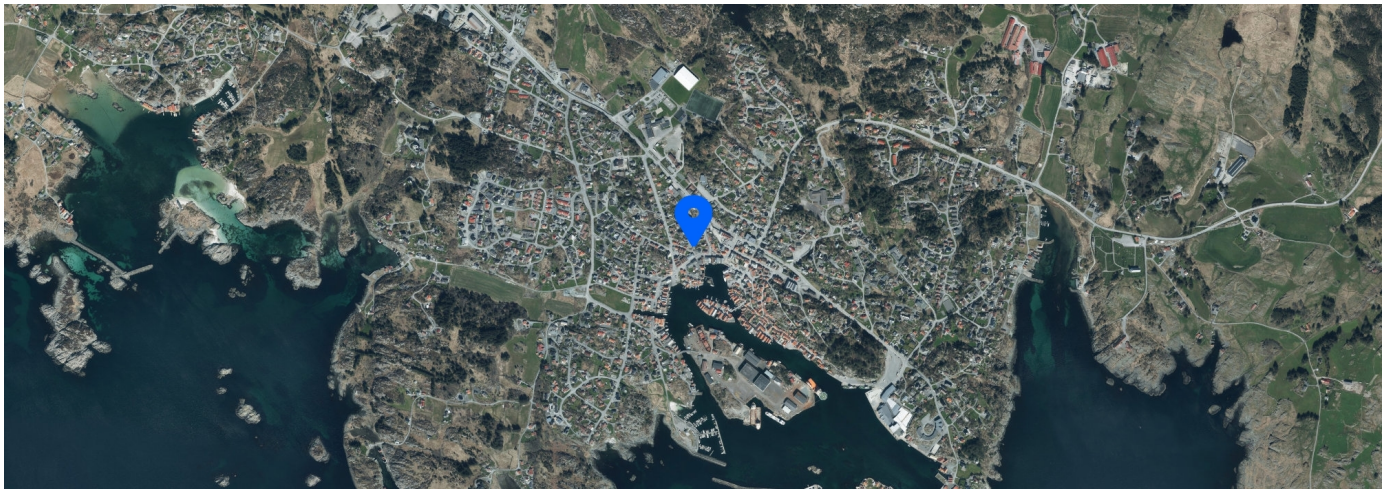
Familiesammensetning

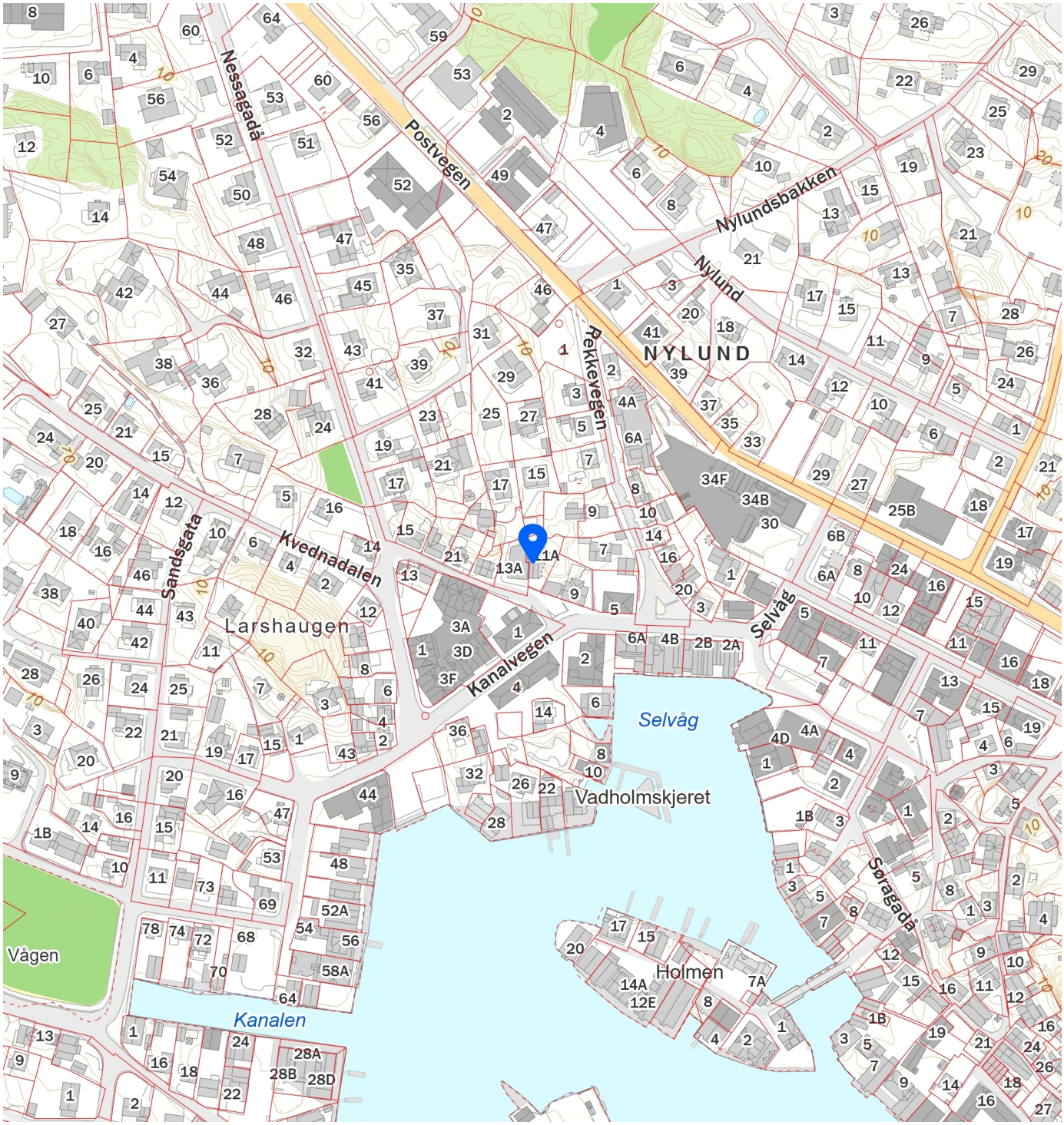


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN 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 2024





FINN 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 2024