PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

LERVIGBRYGGA 114

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Bate

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lervigbrygga 114 , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1192, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1472 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BX1554

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

RYGJA TAKST
• ROGALAND •

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Norsk takst

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen er en leilighet i femte etasje med alt på et plan. Boligblokken er oppført i 2022 og har hovedkonstruksjon i betong. Bygningen er utført med fasader bestående av en kombinasjon av fasadeplater og trekledning. Vinduer og ytterdører er fra byggeåret og utført med 3-lags isolerglass. Leiligheten har balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i metall og glass. Bygget har heis og porttelefon. Det er en sportsbod og parkeringsplass med el-billader i lukket anlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Det er balkong i betongkonstruksjon, metallrekkverk med glass

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett. Vegger er utført med malte plater og malt strie. Himling er utført med malte betongoverflater og malte slette flater. Boligen er oppført med radonsperre. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og annen dokumentasjon.
Det foreligger ferdigattest. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i veggen mellom våtrommet og soverommet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er balansert ventilasjon. Det er fjernvarmeanlegg i boligblokken, og det er undersentral i leiligheten som er tilknyttet dette anlegget. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme i gulvene i leiligheten bortsett fra soverommet.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

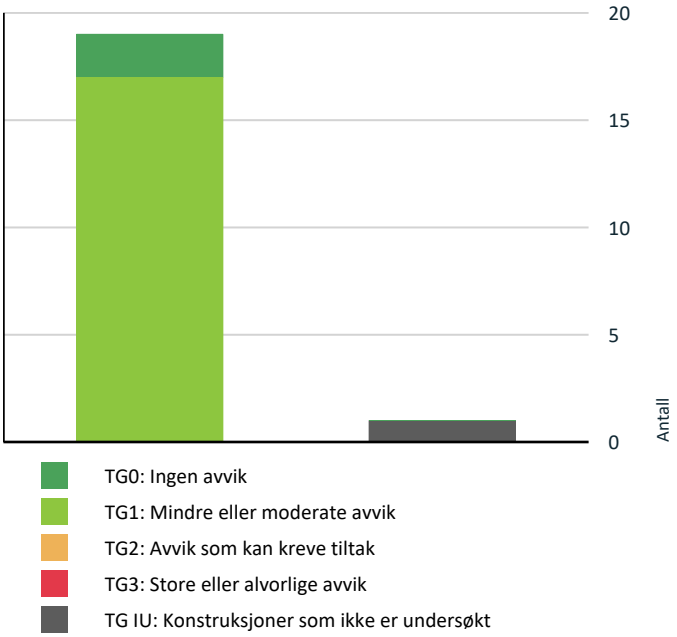
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligblokken er oppført i 2022, det foreligger originale byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i betongkonstruksjon, metallrekkverk med glass

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater og malt strie. Himling er utført med malte betongoverflater og malte slette flater

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført med radonsperre

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger kontrollerklæringer.



Det er fliser på gulv og vegg



Det er fliser på gulv og vegg

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Gulvet i dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Tilstandsrapport



Plastsluk med membran tilsluttet sluk med klemring

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i veggen mellom våtrommet og soverommet, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking utføres normalt direkte bak dusjsonen, da dette er det mest utsatte området for eventuell fuktpåvirkning. På dette badet grenser omsluttende vegger rundt dusjsonen mot henholdsvis naboseksjon og teknisk sjakt, og direkte hulltaking bak dusjsonen er derfor ikke mulig. Kontroll er utført fra tilgjengelig vegg mot soverom.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg i boligblokken, og det er undersentral i leiligheten som er tilknyttet dette anlegget.



TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av takstmann.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren varme i gulvene i leiligheten bortsett fra soverommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2022.



Elektrisk tavle med kursfortegnelse er lokalisert i boden

Branntekniske forhold

Beskrivelse

De branntekniske forholdene er vurdert med utgangspunkt i bygningens utforming, bruk og tilgjengelig dokumentasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

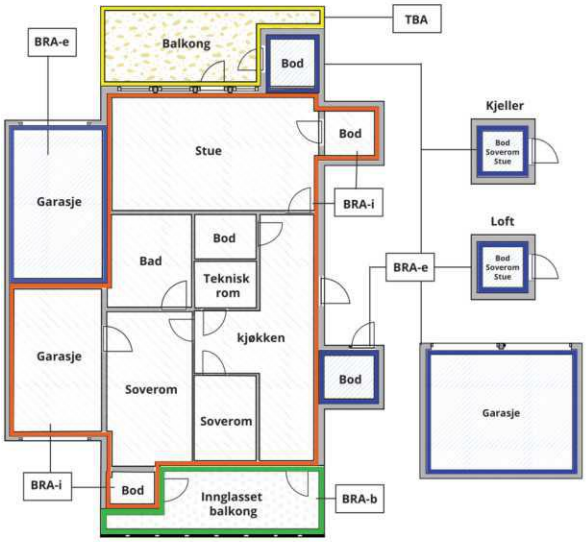
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	49			49	12
Underetasje		5		5	
SUM	**49**	**5**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom, bod, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Eksternt areal er sportsbod i underetasjen. Det er parkeringsplass med el-billader i lukket anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligblokken er oppført i 2022, det foreligger originale byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligblokken ble oppført i 2022

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Vegar Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1192		57	3296 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lervigbrygga 114

Hjemmelshaver
Arnesen Vegar

Kommentar
Felles eiet tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med alt på et plan beliggende i et boligområde i østre bydel, Stavanger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten ligger i en boligblokk som er del av et borettslag. Det anbefales å sette seg inn i gjeldende vedtekter og bestemmelser. Det er sportsbod og parkeringsplass i lukket anlegg i underetasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	06.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Lervigbrygga 114, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327823**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300746581**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **1192**
Seksjonsnummer **57**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **77,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **70,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 369 kWh**

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET

Sjøtunet

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017. Sist endret i årsmøtet 29.04.2024.

Innhold

1 Navn 3

1-1 Navn og opprettelse 3

1-2 Hva sameiet omfatter 3

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 3

3 Rettslig råderett 3

3-1 Rettslig råderett 3

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

4-1 Rett til bruk 4

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

4-3 Ordensregler 4

5 Parkering, boder og fellesarealer 4

5-1 Sameiets parkeringsplasser, fellesarealer og boder 4

6 Vedlikehold 5

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6
7-1 Felleskostnader 6
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7
7-3 Heftelsesform 7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 7
9 Styret og dets vedtak 7
9-1 Styret - sammensetning 7
9-2 Styrets oppgaver 7
9-3 Representasjon og fullmakt 8
10 Årsmøtet 8
10-1 Myndighet 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
10-5 Møteledelse og protokoll 9
10-6 Stemmerett og fullmakt 9
10-7 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Ugildhet og mindretallsvern 10
12-1 Ugildhet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 86 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Parkeringsplasser og boder er plassert i en egen anleggseiendom eid i et tingsrettslig sameie. Organiseringen av parkeringsplasser, boder og fellesareal er nærmere beskrevet i punkt 4 nedenfor.

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA (bruksareal) målt i kvadratmeter. Areal på balkonger og terrasser er ikke medtatt ved beregningen av sameiebrøken, selv om disse inngår i bruksenhetenes hoveddeler.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 tredje og fjerde ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Fellesrom og utleiehybler i sameiet eies i fellesskap og kan leies av sameierne etter booking hos styret. Disse felleslokalene driftes av sameierne i fellesskap. Bruker av fellesarealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealene benyttes og at arealene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Sameiet skal booke rengjøring etter hvert bruk. Kostnaden tilfaller siste bruker. Styret fastsetter priser og kan utarbeide egne retningslinjer, og ordensregler for fellesrom og utleiehybler.

4-2 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.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering, boder og fellesarealer

5-1 Sameiets parkeringsplasser, fellesarealer og boder

Sameiets parkeringsplasser og boder er lokalisert i anleggseiendommer under bakken i Sameiet Lervig Brygge Felles I. Videre er det uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for sameierne.

Garasjeanleggene skal eies av eierseksjonssameiene i fellesskap, og administreres/organiseres i tingsrettslige sameiet regulert i egne vedtekter.

Kun de seksjonseiere som er tildelt eksklusive bruksretter i garasjeanlegget skal være med å dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Eierseksjonssameiene er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utearealet, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene.

Sykkelparkering skal i sin helhet ansees å være en del av den bruk og vedlikehold som hører til garasjeanleggene og utearealene.

Det er etablert et eget sykkelverksted beliggende i anleggseiendommen tilhørende Eierseksjons-sameiet Sjøtunet. Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold vil belastes Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Styret i Eierseksjonssameiet Sjøtunet skal representere beboerne i Sameiet Lervig Brygge Felles I. Styret utpeker en representant, blant styrets medlemmer i Eierseksjonssameiet Sjøtunet, som representant i Sameiet Lervig Brygge Felles I.

Den nærmere bruk, rettigheter og plikter vedrørende Garasjeanlegg og Badevik fremgår av følgende vedtekter:

- Garasjeanlegget: Vedtekter for Sameiet Lervig Brygge Felles I, se vedlegg 1
- Badevik: Vedtekter for Lervig Brygge Badevik, se vedlegg 2

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Fellesanlegget dekkes gjennom felleskostnadene.

(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 og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 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.

Eierseksjonssameiet Sjøtunet vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Lervig Brygge Felles I. Kostnadsfordelingen mellom sameierne i garasjeanlegget er nærmere angitt i vedtektene for Sameiet Lervig Brygge Felles I. Internt i sameiet skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader knyttet til utearealene med lik sats, mens kostnader tilknyttet garasjeanlegget skal fordeles likt mellom de som har fått utlagt eksklusive bruksrettigheter i garasjeanlegget.

(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.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 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. eierseksjonsloven § 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.

8-2 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

(4) Det skal fortrinnsvis velges minst et styremedlem fra hver av de tre blokkene i sameiet.

(5) Det skal fortrinnsvis velges styremedlemmer som gir lik representasjon av begge kjønn i styret.

9-2 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 fremmøtte 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.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 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.

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

10-4 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.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

(6) Følgende beslutninger krever 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.

11 Elektronisk kommunikasjon

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

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.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 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.

Ordensregler for

Sameiet Sjøtunet

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Sameiet oppfordrer alle seksjonseiere til å forsøke å løse evt. uenigheter og konflikter seg imellom i første omgang, før sameiets styre kontaktes.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 23:00–06:00. 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 boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates på hverdager kl. 07:00–20:00, og lørdager kl. 10:00–18:00.

3. Brannsikkerhet

- For brannsikkerhetens skyld, skal det utvises stor forsiktighet ved grilling på balkongene.
- Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Kull- og engangsgriller er følgelig ikke tillatt.
- Gassflasker må lagres på balkongen og ikke i kjeller/garasje.
- El-sykler/-sparkesykler må ikke lades om natta.
- Personlige eiendeler og sykler, barnevogner og annet som kan hindre rømningsvei, og evt. adkomst for brannvesenet, skal ikke plasseres i fellesareal/ganger.
- I sportsbodene skal det være minst 50 cm klaring under vannsprederne.

4. Generell orden

- Sykler og el-sykler/-sparkesykler parkeres i sykkelbodene eller i stativene ute.
- Beboeren oppfordres til å holde bygget, balkongene og fellesarealet inklusive lekeplassen pent og ryddig.
- Avfall skal kun plasseres i bosskontainerne. Avfall som ikke får plass i disse, skal bringes bort av beboeren for egen regning.
- Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen

- Slukene på balkongene skal renses og holdes åpne, slik at vann ikke trenger inn i boligen. Skader som oppstår på grunn av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

5. Garasjen

- Garasjeanlegget er trangt og gir lite rom for annet enn kjøretøy. Disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre. Sykler, dekk og annet som plasseres langs veggene bidrar til å minske manøvreringsarealet i garasjen, derfor skal sykler plasseres i sykkelbodene/-stativene og andre saker i den private boden.
- Det er forbudt å oppbevare helse-, brann- og eksplosjonsfarlige produkter i garasjeanlegget, både inne i og utenfor kjøretøyet.
- «Verkstedpreget» virksomhet i garasjeanlegget er forbudt, utenom i sykkelverkstedet.
- Oljesøl eller annen forurensning skal fjernes, eventuelt vil det bli fjernet på eiers bekostning.
- Gjesteparkeringsplassene er for gjester. Folk som bor fast/leier, må sikre seg (eie/leie) en permanent plass.
- Den enkelte eier har rett til å leie ut sin parkeringsplass til annen eier/beboer i Sameiet. Eier plikter å underrette Styret om hvem som bruker parkeringsplassen.

6. Dyrehold

- Det er tillatt å holde husdyr. Husdyreierne forplikter seg til å fjerne avfall etter sine husdyr.
- Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som husdyr måtte påføre sameiets eiendom.
- Ved berettiget klage over husdyrhold (sjenerende lukt, bråk eller annet) kan styret beslutte at husdyr må fjernes.

7. Skadedyr

Seksjonseier må straks melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten og for egen regning sørge for desinfeksjon.

8. Skader i leilighet

Vesentlige skader som oppstår i leiligheten, skal meldes Styret på e-post tyret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.

9. Utleie av leilighet.

Eieren har rett til å leie ut leiligheten. Eier plikter å meddele til Styret hvem som er leietaker og for hvilket tidsrom dette gjelder.

10. Brudd på ordensreglene

Ved brudd på disse ordensreglene, eller i tilfellet de ikke er uttømmende, vil Sameiets Vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

Eierseksjonssameiet
Sjøtunet



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 07.05.2026, kl. 18:00

Felleslokalet Lervigbrygga 106

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for ett år

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Eierseksjonssameiet Sjøtunet

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 250.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Styret foreslår Rein Christian Larsen Fløisvig

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Styret foreslår

Morten Vestvik og Lise Kirkevollen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 179 392	2 070 942	2 352 087
Leieinntekt lokaler		85 028	90 144	80 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		102 168	98 109	98 604
Andre driftsinntekter	1	116 550	0	0
Lading el-bil		89 165	76 661	65 000
Sum Inntekter		**2 572 303**	**2 335 857**	**2 595 691**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	256 725	256 725	285 250
Forretningsførerhonorar		104 148	99 000	110 000
Tilleggstjenester forretningsfører		90 790	12 640	15 920
Revisjonshonorar	3	16 201	15 101	20 000
Vaktmestertjenester		70 132	99 055	73 500
Drift og vedlikehold	4	686 991	629 838	1 257 700
TV og/eller internett		98 604	96 261	98 604
Forsikringer		249 591	219 908	262 000
Kommunale avgifter		229 641	44 914	170 000
Energi/strøm		282 358	202 401	250 000
Administrasjonskostnader		150 391	45 175	51 000
Sum kostnader		**2 235 573**	**1 721 019**	**2 593 974**
Driftsresultat		**336 730**	**614 837**	**1 717**
Finansielle poster				
Renteinntekter		65 712	50 608	45 000
Netto finanskostnader		**-65 712**	**-50 608**	**-45 000**
Resultat	**5**	**402 442**	**665 446**	**46 717**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 486	90
Forskuddsbetalte kostnader		72 540	48 539
Andre fordringer		10 673	12 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 191 481	1 725 350
Sum omløpsmidler		**3 282 179**	**1 786 229**
SUM EIENDELER		**3 282 179**	**1 786 229**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 915 577	1 513 135
Sum egenkapital	**6**	**1 915 577**	**1 513 135**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 005	15 888
Leverandørgjeld		120 640	118 043
Annen kortsiktig gjeld	7	1 227 957	139 163
Sum kortsiktig gjeld		**1 366 602**	**273 094**
Sum gjeld		**1 366 602**	**273 094**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 282 179**	**1 786 229**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Åge Victor Husebø
Styreleder

Runar Ullenes
Styremedlem

Gunhild Vadla
Styremedlem

Amalie Nyborg Fossgård
Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Eierseksjonssameiet Sjøtunet ligger i Stavanger kommune og består av 86 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 930169250.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Åge Victor Husebø
Styremedlem, Amalie Nyborg Fossgård
Styremedlem, Runar Ullenes
Styremedlem, Gunhild Vadla
Varamedlem, Morten Vestvik
Varamedlem, Rein Christian Larsen Fløisvig

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 119 saker.

Styret har arbeidet med blant annet følgende viktige saker i perioden:

Saken vedrørende Innglassing balkonger har også i år vært svært tidkrevende. Blant annet møter med Selvaag og ansvarlig søker mm. i prosessen med Rammesøknaden, kommunikasjon og møter internt og med beboere og entreprenører/leverandør av innglassingen mm., jobbet med IG Søknad osv. Det er etablert egen arbeidsgruppe for gjennomføring av tiltaket.

Krevende forhandlinger med Selvaag og deres advokat, samt sameiene Lervigpynten og Kanaltunet ang. stiftelse av garasjesameiet. Relativt omfattende arbeid med sameieavtalen, forhandlet bort ikke ubetydelig påløpte kostnader og overtakelse.

Etablert 10 års vedlikeholdsplan for sameiet.

Behandling av mailer og henvendelser fra sameiere.

Arrangementer:

Grillfest, Julegrantenning med innleid musikkorps.

HMS-arbeid:

Det har vært avholdt brannøvelse med Rogaland brann og Redning. Det har også vært månedlig funksjonstesting av brannvarslingsanlegget.

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

Styrets planer fremover

- Innglassing Balkonger
- Overta garasjeanlegget via det nyetablerte Sameiet for Garasjestyret.
- Drift og Vedlikehold

- Arrangere sosiale arrangementer

Forsikringsavtale

Eierseksjonssameiet Sjøtunet er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004689935.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sjøtunet torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet Lervigbrygga 106.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Se vedtak

Vedtak:

Fysisk årsmøte

Victor Husebø ble valgt til møteleder og Gunhild Vadla ble valgt til sekretær.

Digitalt årsmøte

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Se vedtak

Vedtak:

Frank-Arild Normanseth ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 22 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 22 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Se vedtak

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder inviterte til spørsmål angående regnskap og svarte på de spørsmålene som kom.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Møteleder gikk gjennom årsmelding.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 250 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Styret foreslår Rein Fløisvig

Ingen andre forslag kom inn

Vedtak:
Rein Fløisvig ble valgt til styremedlem for to år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for ett år

Styret foreslår Morten Vestvik og Lise Kirkevollen

Ingen andre forslag kom inn

Vedtak:
Morten Vestvik og Lise Kirkevollen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Victor Husebø

Styremedlem: Runar Ullenes

Styremedlem: Gunhild Vadla

Styremedlem: Rein Fløisvig

Varamedlem: Morten Vestvik

Varamedlem: Lise Kirkevollen

Tatt til orientering.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åge Victor Husebø (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Gunhild Vadla (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Frank-Arild Normanseth (sign.)	07.05.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sjøtunet.

Torsdag 03.04.2025, kl. 19:00

Fellesrom, Sjøtunet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av frammøtte
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Innglassing av balkonger og (tak)terrasser

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Eierseksjonssameiet Sjøtunet

2. Innglassing av balkonger og (tak)terrasser

Bakgrunn for saken

1.1 I forbindelse med førstegangssalg av leilighetene i Sjøtunet ble blokk A og B markedsført av Selvaag Bolig med at balkongene «skulle være tilrettelagt for innglassing som kan monteres etter innflytting». Ved overtakelse viste dette seg ikke å være tilfellet, og styret sammen med et utvalg av seksjonseiere i blokk A og B valgte å reklamere på dette. Etter en langvarig diskusjon med Selvaag Bolig, er det nå enighet om en kompensasjon knyttet til mangelen, og saken kan avsluttes. I tillegg til kompensasjonen har også Selvaag tilbudt seg å søke om reguleringsendring slik at innglassing kan tillates på balkongene. Denne er nå godkjent hos kommunen. Kompensasjonen skal ellers utbetales til sameiet og skal brukes til å tilrettelegge blokk A og B for innglassing gjennom montering av sprinkleranlegg på fasaden. Siden dette har vært en mangel ved bygget og fellesarealet allerede fra overtakelse, så legges det til grunn at denne tilretteleggingen skulle vært en del av sameiet bygningskropp allerede fra overtakelsen.

For blokk C er det imidlertid ikke situasjonen tilsvarende, og denne saken gjelder derfor tiltak på fasaden i tilknytning til innglassing, herunder montering av utvendig sprinkleranlegg.

Hovedstrukturen for sprinkleranlegget betjener i prinsippet alle seksjoner med balkonger, og det er derfor naturlig at sameiet har både kostnaden knyttet til investering og senere drift og vedlikehold av dette. Den enkelte seksjonseier som ønsker innglasset balkong, må selv bekoste nødvendig branntetting og brannisolering av søyler, nødvendig sprinkling av den enkelte balkong, samt selve innglassingen mm. Styret vil ha søknader om innglassing til godkjenning, ettersom det er viktig både med hensyn til offentlige godkjenninger og estetiske hensyn, at disse er av samme type.

Det vises ellers til vedtak i ekstraordinært årsmøte den 9. mai 2023 der vedtaket var*: «Ifb. prosess med innglassing av balkonger ber styret årsmøte om fullmakt til å gå videre med søknadsprosess mm.»* Det legges til grunn at vedtaket gjelder både blokk A og B og C.

Styret vil gi en nærmere redegjørelse rundt kostnader for sameiet og den enkelte seksjonseier i forbindelse med presentasjon av saken under årsmøtet.

1.2 I tillegg til tilrettelegging for innglassing av balkongene i sameiet er det kommet inn ønske om at innglassing/ hagestuer også på de seksjoner som disponerer takterrasser. Dette har ikke vært en del av reklamasjonssaken mot Selvaag, og ettersom denne type innglassing på flere måter skiller seg ut fra den av balkonger, så har dette ikke vært innbefattet i den reguleringsprosess som Selvaag har foretatt for balkongene.

Styret ønsker å kunne tilrettelegge også for en viss type innglassing av takterrassene, men under visse forutsetninger. De seksjonseiere det gjelder må her søke styret om godkjenning, og det forutsettes en søknad som beskriver størrelse på innglassing/ hagestue, type innglassing og festemetoder, og at seksjonseier selv søker kommunen om den offentligrettslige godkjenningen. Det legges til grunn at behovet for sprinklertilførsel i utgangspunkt dekkes gjennom å forlenge den innvendige delen i disse seksjonene ut i hagestuen/ takterrassen.

1.3 Montering av sprinkleranlegget og innglassing av balkongene og takterrasser utløser behov for en presisering i vedtektene knyttet til denne type tiltak. Det foreslås i denne forbindelse en formulering som er overbyggende for alle tiltak på sameiets fasade, men som har spesifikke reguleringer knyttet til innglassing av balkonger og takterrasser. Rent praktisk legges bestemmelsen inn som et nytt pkt 5-2 dagens vedtekter.

1. ***5-2 Tiltak på sameiets fellesareal, innglassing av balkonger og (tak)terrasser***
   Alle tiltak på sameiet fasade og øvrig fellesareal er søknadspliktig, i første omgang overfor sameiets styre. Der styret ikke har fått fullmakt til godkjenning, så skal årsmøte godkjenne tiltaket.
2. *Innglassing av balkonger og (tak)terrasser krever søknad fra seksjonseier til styret i forkant av tiltaket. Styret kan sette vilkår for en slik godkjenning, blant annet relatert til type glass og estetikk, samt sikring av nødvendige branntekniske tiltak. Den enkelte seksjonseier vil også ha ansvar for innglassingen, herunder ansvar for å de- og remontere disse dersom det er nødvendig, f. eks ved vedlikehold på sameiets fasade, ansvar ved skade mv. Sameiet har vedlikeholdsansvar for utvendig sprinkleranlegg på fellesarealet.*

Forslag til vedtak:

1. Årsmøte beslutter at det kan settes opp felles utvendig sprinkleranlegg og monteres innglassing av balkongene på blokk C, likt som for blokk A og B.
   Kostnader til utvendig felles sprinkleranlegg, lagt frem til den enkelte balkong, finansieres av sameiet. Seksjonseier bærer selv kostnader knyttet til innglassingen, herunder nødvendig sprinkling av den enkelte balkong, branntetting og brannisolering av søyler, selve innglassingen mm.
2. Årsmøte beslutter at det kan monteres innglassing/ hagestue på takterrasser.
3. Årsmøte beslutter at alle som vil innglasse balkonger og (tak)terrasser må søke til styret, og at styret kan godkjenne slike søknader. Styret vil kunne sette vilkår knyttet til en godkjenning, eksempelvis valg av leverandør og type innglassing, ansvar for vedlikehold og eventuelle skader på sameiets fellesareal, samt ansvar for senere re- og demontering av innglassingen.
4. Årsmøte vedtar ny vedtektsbestemmelse 5-2:

5-2 Tiltak på sameiets fellesareal, innglassing av balkonger og (tak)terrasser

1. *Alle tiltak på sameiet fasade og øvrig fellesareal er søknadspliktig, i første omgang overfor sameiets styre. Der styret ikke har fått fullmakt, så skal årsmøte godkjenne tiltaket.*
2. *Innglassing av balkonger og (tak)terrasser krever søknad fra seksjonseier til styret i forkant av tiltaket. Styret kan sette vilkår for en slik godkjenning, blant annet relatert til type glass og estetikk, samt sikring av nødvendige branntekniske tiltak. Den enkelte seksjonseier vil også ha ansvar for innglassingen, herunder ansvar for å de- og remontere disse dersom det er nødvendig, f. eks ved vedlikehold på sameiets fasade, ansvar ved skade mv. Sameiet har vedlikeholdsansvar for utvendig sprinkleranlegg på fellesarealet.*

   Punkt 1-4 krever 2/3-flertall av avgitte stemmene i årsmøte.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sjøtunet torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Fellesrom, Sjøtunet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Runar Ullenes ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Laila Torsteinbø ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Eyvin Olsen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:
Det var 41 seksjonseiere og 8 godkjente fullmakter representert.
Totalt 49 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Anders Lea og Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Innglassing av balkonger og (tak)terrasser

Møteleder gjennomgikk bakgrunn for saken.
Styret og advokat svarte på spørsmål fra salen.
Det ble foretatt avstemming punkt for punkt. Alle punktene krevde 2/3 flertall.

Vedtak:

1.Årsmøte beslutter at det kan settes opp felles utvendig sprinkleranlegg og monteres innglassing av balkongene på blokk C, likt som for blokk A og B.
Kostnader til utvendig felles sprinkleranlegg, lagt frem til den enkelte balkong, finansieres av sameiet. Seksjonseier bærer selv kostnader knyttet til innglassingen, herunder nødvendig sprinkling av den enkelte balkong, branntetting og brannisolering av søyler, selve innglassingen mm.

Vedtatt med 38 for og 11 mot.

2.Årsmøte beslutter at det kan monteres innglassing/ hagestue på takterrasser.

Vedtatt med 42 for og 7 mot.

3.Årsmøte beslutter at alle som vil innglasse balkonger og (tak)terrasser må søke til styret, og at styret kan godkjenne slike søknader. Styret vil kunne sette vilkår knyttet til en godkjenning, eksempelvis valg av leverandør og type innglassing, ansvar for vedlikehold og eventuelle skader på sameiets fellesareal, samt ansvar for senere re- og demontering av innglassingen.

Vedtatt med 43 for.

4.Årsmøte vedtar ny vedtektsbestemmelse 5-2:

5-2 Tiltak på sameiets fellesareal, innglassing av balkonger og (tak)terrasser

1. *Alle tiltak på sameiet fasade og øvrig fellesareal er søknadspliktig, i første omgang overfor sameiets styre. Der styret ikke har fått fullmakt, så skal årsmøte godkjenne tiltaket.*
2. *Innglassing av balkonger og (tak)terrasser krever søknad fra seksjonseier til styret i forkant av tiltaket. Styret kan sette vilkår for en slik godkjenning, blant annet relatert til type glass og estetikk, samt sikring av nødvendige branntekniske tiltak. Den enkelte seksjonseier vil også ha ansvar for innglassingen, herunder ansvar for å de- og remontere disse dersom det er nødvendig, f. eks ved vedlikehold på sameiets fasade, ansvar ved skade mv. Sameiet har vedlikeholdsansvar for utvendig sprinkleranlegg på fellesarealet.*

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Sjøtunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Runar Ullenes (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Laila Torsteinbø (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Eyvin Olsen (sign.)	04.04.2025

Sameieavtale

for

Sameiet Lervig Brygge Felles II

(Gnr. 54 bnr. 1209 i Stavanger kommune)

§ 1 Innledning – sameiets gjenstand – sameiere

Nærværende sameieavtale gjelder for anleggseiendommen gnr. 54 bnr. 1209 i Stavanger og for fremtidig(e) anleggseiendom(mer) som skal utgjøre et sammenhengende kjelleranlegg under og for bruk av feltene D1-D12 i reguleringsplan 2485P (Lervig Brygge Vest) i Stavanger kommune. Ved inngåelsen av nærværende sameieavtale er det kun gnr. 54 bnr. 1209 som er matrikulert. Denne eiendommen er vist på utsnitt fra reguleringsplanen nedenfor.



BankID Signing
Linn Terese Lohne Marken
2026-01-08

BankID Signing
Camilla Finnseth
2026-01-09

BankID Signing
Christian Fløtlo Geithus
2026-01-06

BankID Signing
Joakim Petersen
2026-01-06

BankID Signing
Åge Victor Husebø
2026-01-06

BankID Signing
Erik Aarrestad
2026-01-06

BankID Signing
Amalie Nyborg Fossgård
2026-01-08

Gnr. 54 bnr. 1209, sammen med det som til enhver tid er bygget ut av øvrige anleggseiendommer, som en fortsettelse av denne parkeringskjelleren, benevnes heretter samlet som «Eiendommen». Eiendommen betjener eierseksjonssameiene/de enkelte seksjoner/beboerne i overliggende eiendommer med parkeringsplasser, boder og andre fellesfunksjoner.

Formålet med denne sameieavtalen er å regulere eierskap til og bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen, og den fungerer derfor som sameiets vedtekter. Eiendommen skal brukes og driftes som én enhet, uavhengig av inndelingen i ulike anleggseiendommer, og uavhengig av eierforholdene for de respektive anleggseiendommene som inngår i Eiendommen.

Ved stiftelsen av sameiet er eierne av Eiendommen utbygger Lervig Brygge AS, org.nr. 988 675 962, (heretter benevnt «Utbygger»), samt Eierseksjonssameiet Sjøtunet, org.nr. 930 169 250, Sameiet Lervigpynten, org.nr. 925 352 969 og Sameiet Kanaltunet, org.nr. 936 198 597. I det følgende omtales én eller flere sameiere i Eiendommen som «Sameier» eller «Sameiere». Når det gjelder eierseksjonssameier som er angitt som Sameiere, ansees eierseksjons-sameiene som representanter for seksjonseiernes felles interesser, jfr. prinsippet i eierseksjonsloven §§ 19 annet ledd og 60.

Sameieavtalen er ment som et «levende dokument» frem til utbyggingen av Lervig Brygge Vest er ferdig. I dette ligger at det vil komme til ytterligere Sameiere etterhvert som utbyggingen av Lervig Brygge Vest ferdigstilles og det kommer til flere eiendommer/arealer som inngår i sameiet og som sameiet blir ansvarlig for å drifte.

På stiftelsestidspunktet er eierbrøken i sameiet fordelt slik hva gjelder gnr. 54 bnr. 1209:

- Utbygger 3/10 000
- Eierseksjonssameiet Sjøtunet, org.nr. 930 169 250 3999/10 000
- Sameiet Lervigpynten, org.nr. 925 352 969 1699/10 000
- Sameiet Kanaltunet, org.nr. 936 198 597 4299/10 000

Utbygger vil etterhvert overskjøte andeler i Eiendommen til Sameierne. Sameiebrøken kan være ulikt fordelt blant Sameierne, og vil ikke være relatert til forholdsmessige størrelser Sameierne imellom (areal, antall boliger e.l.).

Sameiere som får sin andel overskjøtet til seg, vil tiltre sameieavtalen etterhvert som boligene ferdigstilles og overleveres til sluttkunder. Utbygger vil da fordele sine andeler på disse Sameierne. Overskjøtning av sameieandelene skjer ikke nødvendigvis samtidig med dette, men gjennomføres på det tidspunkt Utbygger finner det hensiktsmessig i forhold til sin utbygging og organisering av Eiendommen.

Når Utbygger har overført sine andeler i Eiendommen i henhold til ovennevnte, vil Sameierne ha ulike eierbrøker i de respektive matrikkelnumre som inngår i Eiendommen. Det er et grunnleggende prinsipp for denne sameieavtale at eierbrøkene ikke skal reflektere Sameiernes rettigheter og forpliktelser når det gjelder bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen, samt hvordan Sameiernes stemmer vektes i sameiet. Disse forholdene reguleres istedenfor nærmere i denne sameieavtale, se særlig §§ 5 og 6.

Sameiets navn er Sameiet Lervig Brygge Felles II.

§ 2 Bruk av Eiendommen

2.1 Innledning

Eiendommen skal betjene Sameierne (og beboere her) som et parkeringsanlegg, samt rom for plassering av boder og enkelte andre funksjoner.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen.

Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i nærværende sameieavtale, kan Eiendommens styre fastsette ordensregler for Eiendommen. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter for dem som har rett til parkeringsplasser m.v. i Eiendommen, men kan f.eks. gjelde regler om nattero, forbud mot å oppbevare annet løsøre på parkeringsplassene, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i bodene o.l.

2.2 Bilparkering

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget fordeles på seksjonene hos Sameierne. For å kunne benytte en parkeringsplass må en seksjon ha ervervet retten til dette.

Parkeringsplasser selges og fordeles i utgangspunktet av Utbygger, og usolgte parkeringsplasser disponeres kun av Utbygger. Utbygger kan også tildele parkeringsplasser til seksjoner i andre prosjekter på Lervig Brygge Vest (det vil si både allerede utbygde og fremtidige prosjekter innenfor reguleringsplan 2485P, Lervigbrygga, vedtatt 11.12.2017 og med etterfølgende endringer).

Hvilke seksjoner som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen skal i utgangspunktet utarbeides av Utbygger, men skal ved ferdig utbygging overleveres til Eiendommens styre, som så er ansvarlig for å forvalte denne videre.

Eiendommen er tilrettelagt for etablering av ladestasjoner for lading av el-bil. Den enkelte beboer som har rett til bruk av parkeringsplass kan inngå avtale med den leverandør av ladeutstyr og ladetjenester som Sameiet til enhver tid har et samarbeid med for å etablere ladestasjon på sin parkeringsplass. Betaling for etablering av ladeutstyr og for selve ladingen følger den til enhver avtale ordning med Sameiets leverandør.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Noen parkeringsplasser i Eiendommen er likevel særlig tilpasset bevegelses-hemmede. Dersom en beboer hos en av Sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, kan Eiendommens styre pålegge en av disse plassenes brukere å midlertidig bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer isåfall sålenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg. Dersom rettighetshaver som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plassen han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

2.3 Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplasser er markert som dette og skal kun benyttes av gjester til beboere innenfor Lervig Brygge Vest. Beboere selv kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser for egen parkering eller oppbevaring av tilhengere e.l.

2.4 Boder

Hver seksjon hos Sameierne har rett til én bod i Eiendommen, med mindre noe annet er fastsatt av Utbygger. Usolgte boder disponeres kun av Utbygger, som fritt kan tildele disse på samme måte som usolgte parkeringsplasser.

Fordelingen av boder fremkommer på en egen tegning (bodplan) som viser bodene og hvilke seksjoner som disponerer den enkelte bod.

Bodplanen er fastsatt av Utbygger ved stiftelsen av sameiet på Eiendommen og skal siden forvaltes av Eiendommens styre. Bodplanen kan kun endres dersom brukerne av de aktuelle bodene samtykker til det.

2.5 Sykkelverksted og område til kajakklagring

Sykkelverksted plassert under Sjøtunet og område/anlegg for kajakklagring kan kun benyttes av seksjonseiere/beboere i Eierseksjonssameiet Sjøtunet (gnr. 54 bnr. 1192).

§ 3 Rettslig rådighet

Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes eller pantsettes. Omsetningsforbudet gjelder ikke Utbyggers rett til å overføre sameieandeler til eierseksjonssameier som bygges ut som beskrevet i § 1.

Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

Retten til parkeringsplass i Eiendommen kan omsettes og leies ut til øvrige seksjoner i samsvar med de begrensninger som følger av tinglysningserklæringene, men ikke til andre. En seksjon kan ikke uten samtykke fra Eiendommens styre ha bruksrett til flere enn tre parkeringsplasser samtidig (dette omfatter ikke leie av rett til parkering).

Retten til en parkeringsplass sikres ved at den aktuelle seksjonen som erverver retten får tinglyst en evigvarende, vederlagsfri bruksrett på Eiendommen. Ved salg av en seksjon vil retten til parkeringsplass følge med seksjonen. Ved salg av kun retten til en parkeringsplass, må kjøper og selger påse at den tinglyste rettigheten transporteres til seksjonen som erverver rettigheten. Samtidig må man informere Eiendommens styre om overdragelsen slik at parkeringsplanen kan oppdateres.

Retten til bod i Eiendommen kan ikke omsettes med mindre den som ønsker å selge en bod disponerer flere enn én. Ved salg av slike overskuddsboder gjelder det samme som ved salg av parkeringsplass, jfr. forrige avsnitt.

Retten til bruk av parkeringsplass og bod kan leies ut til andre beboere i Lervig Brygge Vest for inntil to år om gangen om ikke annet er fastsatt ved den avtalen/erklæringen hvor rettighetshaver er tildelt sine retter.

§ 4 Drift og vedlikehold

Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan oppfordre Sameierne ved deres beboere til å delta i dugnader på Eiendommen. Eiendommens styre plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av felleskostnader til å kunne utføre nevnte oppgaver. Vedlikeholdsprogrammet for Eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Styret skal sørge for at alle utgifter til felles drift og vedlikehold av Eiendommen blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for sameiets forpliktelser.

Drift og vedlikehold av heiser og trapper/trapperom er ikke sameiets ansvar, selv om disse delvis inngår i Eiendommen. Alle heiser og trapper driftes og vedlikeholdes i sin fulle høyde av den enkelte Sameier som heisen og trappen betjener. Det samme gjelder for tekniske installasjoner og tekniske rom (inkludert dører) som utelukkende betjener én enkelt Sameier.

§ 5 Innkreving og fordeling av felleskostnader

Kostnader som medgår til oppfyllelse av oppgaver og forpliktelser etter § 4, er felleskostnader for Sameierne. Kostnader som knytter seg til sykkelverkstedet nevnt i § 2.5 dekkes likevel kun av Eierseksjonssameiet Sjøtunet, etter den interne sameiebrøken i det eierseksjonssameiet.

Felleskostnadenes totale størrelse fastsettes hvert år av sameiermøtet slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader og avregnes med det nye beløpet. Det kan også avsettes midler til et vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene skal fordeles i forhold til antall parkeringsplasser og boder som er underlagt eksklusiv bruksrett for seksjoner hos de respektive Sameierne (dvs. at gjesteparkeringsplasser og eventuelle fellesboder holdes utenfor beregningen). Ved fordelingen utgjør hver parkeringsplass én andel og hver bod en halv andel.

Regneeksempel

Dersom det er 100 parkeringsplasser og 100 boder underlagt eksklusiv disposisjonsrett, fordeles felleskostnadene slik:

Parkeringsplasser	*100 x 1 = 100*
+ Boder	*100 x 0,5 = 50*
= Totalt antall andeler	*150*

For en seksjon som har eksklusiv disposisjonsrett til én parkeringsplass og én bod i Eiendommen, er denne seksjonens andel av Eiendommens felleskostnader 15/1500.

Felleskostnadene kreves inn fra Sameierne. Sameierne å så ansvarlige for å kreve inn disse felleskostnadene inn fra egne seksjonseiere.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 6 Sameiets styrende organer

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også sameiets styre.

Sameiermøtet/styret består av én representant fra hver av Sameierne, utpekt av den enkelte Sameier. Såfremt ikke annet følger av tvingende regler i eierseksjonsloven, ansees vedkommende representant for å ha fullmakt til å binde den aktuelle Sameier i saker som gjelder Eiendommen, uten at saken først er behandlet av styret eller årsmøtet hos den aktuelle Sameier.

Sameiermøtet avholdes ordinært én gang i året. Sameiermøtet skal årlig fastsette akontobeløp for dekning av fellesutgifter, herunder andelen kostnader som fordeles på parkeringsplassene, velge styreleder (når aktuelt) og skal ellers behandle saker av stor betydning. Sameiermøtet skal søkes avholdt tidlig nok på året til at dette skjer før Sameiernes egne årsmøter, slik at Sameierne kan inkorporere sine andeler av fellesutgiftene til Eiendommen i sine egne budsjetter.

Styremøter avholdes så ofte det er behov. Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Videre er styret ansvarlig for at Eiendommen er tilfredsstillende forsikret og forsikringspremien betales.

Alle beslutninger på sameiermøtet og av styret krever enstemmighet, unntatt beslutninger som gjelder alminnelig drift og vedlikehold av Eiendommen, som treffes med alminnelig flertall. Det skal føres protokoll for sameier- og styremøtene. Protokollene skal være tilgjengelige for Sameiernes årsmøter og styrer.

Forøvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kap. VI og VII om sameiermøtet og styret så langt disse reglene passer, bl.a. hva gjelder møteinnkallelse, saksbehandling, styreleders virketid, habilitet m.v.

Så lenge Utbygger er en Sameier, kan Utbygger kreve at ett av styremedlemmene skal være utpekt av Utbygger. Selv om Utbygger ikke skulle delta i styret eller et bestemt styremøte, har Utbygger vetorett for alle vedtak i styret som kan påvirke gjenstående utbygging av Lervig Brygge Vest eller salget av usolgte boliger her. Vetoretten gjelder ikke hvis Utbygger åpenbart mangler en saklig grunn til å motsette seg vedtaket, eller hvis vedtaket ikke kan påvirke gjenstående utbygging eller salg av usolgte boliger. Alle styrevedtak som kan tenkes å være omfattet av vetoretten, skal forelegges skriftlig for Utbygger. Utbygger kan ikke nedlegge veto uten etter saklig grunn.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret skal i fellesskap representere og forplikte Sameiet utad.

§ 8 Forretningsfører

Styret kan beslutte å engasjere en forretningsfører og skal da gi ham instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp eller gi ham avskjed. Styret skal tilstrebe at det benyttes samme forretningsfører som Sameierne selv benytter.

Utbygger har ved etableringen av sameiet engasjert en forretningsfører på sameiets vegne.

§ 9 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for at det føres et regnskap over Eiendommens inntekter og utgifter. Regnskapsførselen kan settes bort til forretningsfører.

Styret er ansvarlig for at Eiendommens regnskap revideres av statsautorisert eller registrert revisor.

§ 10 Utbyggers særlige rettigheter frem til ferdig utbygging og salg av Lervig Brygge Vest

Sålenge Utbygger er en Sameier i Eiendommen, har Utbygger rett til å påhefte rettigheter om bruk av tekniske rom, parkeringsplasser, boder og andre arealer, adkomstretter o.a. på Eiendommen til fordel for seksjoner i andre eierseksjonssameier/seksjoner som omfattes av utbyggingen av Lervig Brygge Vest, uten at øvrige Sameiere kan motsette seg dette. I den grad Sameierne må bidra til utstedelser og tinglysninger av slike heftelser, er Sameierne forpliktet til å signere på nødvendige tinglysningsdokumenter.

Videre har Utbygger rett til å forlenge parkeringsanlegget som Eiendommen inngår i i fortsettelsen av utbyggingen av Lervig Brygge Vest, slik at det bygningsmessig fremstår som én enhet. Dette inkluderer også sammenkobling av tekniske anlegg, f.eks. knyttet til strøm, belysning og ventilasjon. Ved en slik sammenkobling må sameiet inngå en egen avtale om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av disse tekniske anleggene med øvrige eiere av parkeringsanlegget (dvs. andre anleggseiendommer som etableres sør for Eiendommen). Det er hensikten at ved ferdig utbygget parkeringsanlegg, skal dette driftes og vedlikeholdes mest mulig som én enhet, selv om det er ulike eiere av de ulike delene.

Eksisterende innkjørsel til Eiendommen er midlertidig. Ved ferdig utbygget parkeringsanlegg har Utbygger rett til å lukke denne avkjørselen samtidig med at det etableres ny, permanent innkjørsel annetsteds i anlegget, i samsvar med reguleringsplan. Utbygger kan, i samarbeid med styret, flytte på og omrokere allerede tildelte parkeringsplasser og boder dersom dette er nødvendig av hensyn til den videre utbyggingen av parkeringsanlegget.

*****

Stavanger/Bergen, den 5. januar 2026

For Lervig Brygge AS

_____

For seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Sjøtunet

_____ _____

For seksjonseierne i Sameiet Lervigpynten

_____ _____

For seksjonseierne i Sameiet Kanaltunet

_____ _____

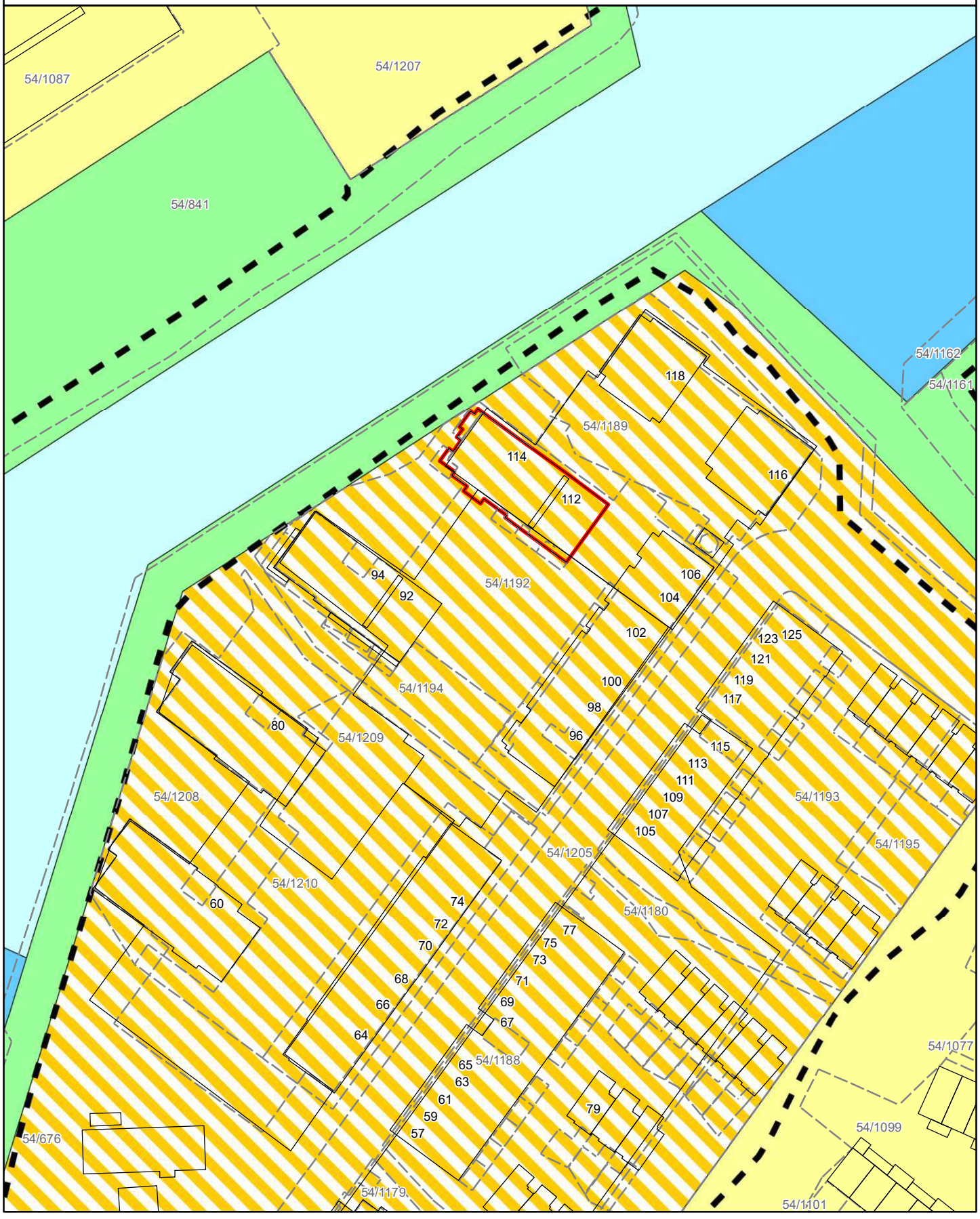
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1192/0/57
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



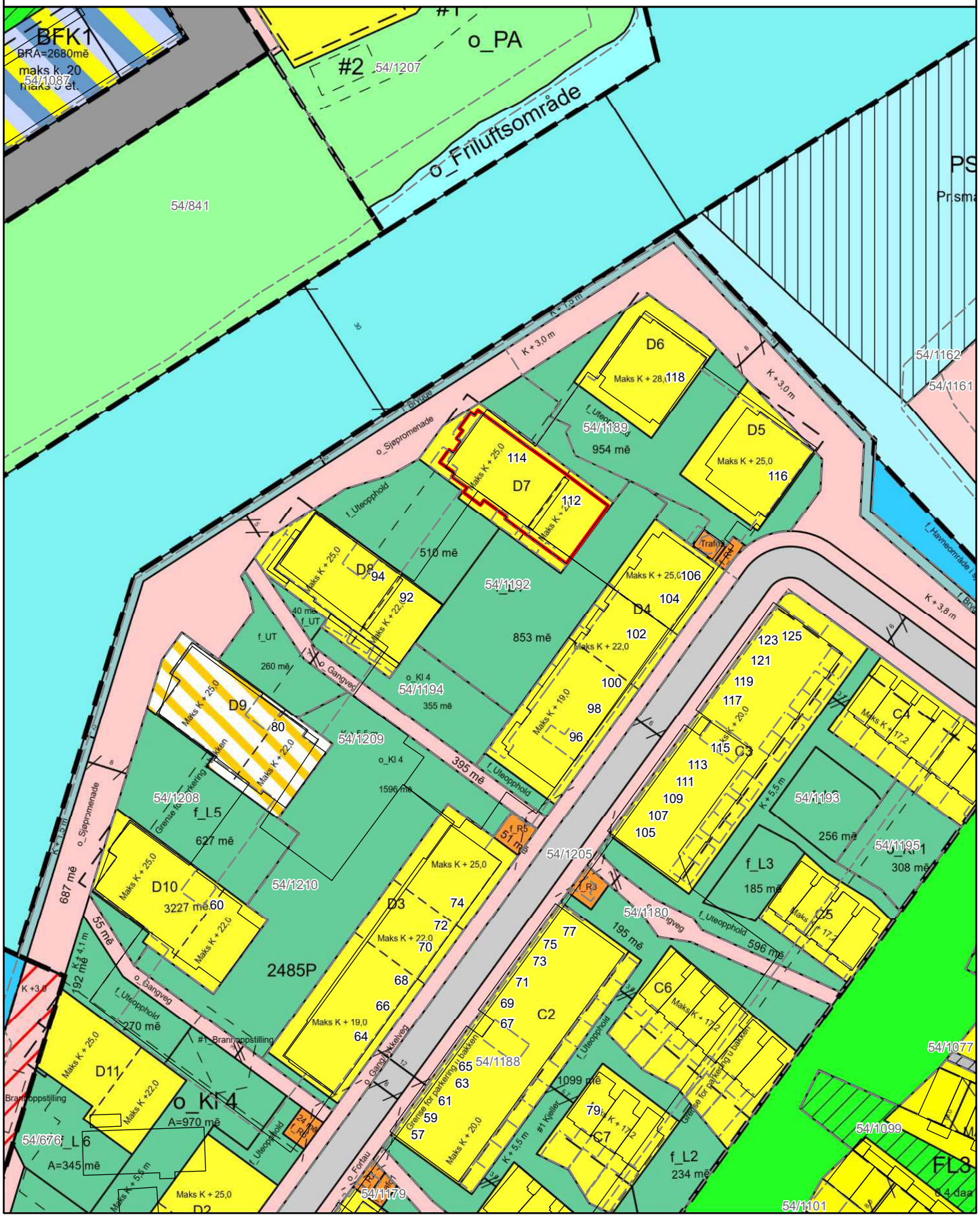
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1192/0/57
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2485P
Ikrafttredelsesdato: 11.12.2017

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1192/0/57
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1785
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	54	**Bruksnr**	1192	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	57
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	0.04 kvm
Omrnavn	FRI559
Kparealformal	Friområde
Areal	3295.65 kvm
Omrnavn	KBA2
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2485P
Navn	Detaljregulering for Lervigbrygga.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/11/2017 00:00:00
Bestemmelser	2485P bestemmelser vedtatt 17.11.2025.pdf

Delarealer

Areal	3103.34 kvm
Bestemmelseomrnavn	#Parkering u bakken
Rpbestemmelsehjemmel	2 - Vilkår, bruk

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_UT
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_Trafo2
Rparealformal	1510 - Energianlegg

Areal	51.28 kvm
Feltnavn	f_Uteopphold
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	519.82 kvm
Feltnavn	D7
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_R4
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	510.14 kvm
Feltnavn	f_Uteopphold
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_Kl 4
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	866.89 kvm
Feltnavn	D4
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	494.27 kvm
Feltnavn	D8
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	853.24 kvm
Feltnavn	f_L4
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_Gangveg
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	f_Uteopphold
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_Gang/sykkelveg
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	o_Sjøpromenade
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Areal

Reguleringsbestemmelser for
Plan 2485P, detaljregulering for Lervigbrygga, Storhaug bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.12.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Revidert 06.05.2020

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 12.05.2020 (rev. 06.05.2020)	Tillegg i § 3.6 og § 5.6 og vedlegg 1	pbl § 12-14
Delegert 18.01.2021	Tilføyelse § 5.1 og 5.3	pbl § 12-14
Delegert 27.06.2022	Endret § 3.6 og § 6.3	pbl § 12-14
Delegert 13.04.2023	Tilføyelse i § 5.2 vedrørende innglassing av balkong	pbl § 12-14
Delegert 27.08.2024 Saks nr.: 24/46381-2	Innglassing av balkonger i § 5.2	pbl § 12-14
UBS 14.11.2024 Saks nr. 24/59714	Endret § 5.6	
Vedtatt av bystyret 17.11.2025. Saksnr. 2025/271516	Planendring før siste byggetrinn, vedtatt politisk Endringer: §4.13, §5.2, §5.3, §5.4, §5.6 Tilføyd: §6.4 og illustrasjonsplan datert 27.08.2025	Pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende funksjoner.

§ 2 KRAV TIL SØKNADER i BYGGESAK OM RAMMETILLATELSE

§ 2.1 Ved rammesøknad
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hoveddisponering, kotehøyder og håndtering av overvann.
Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann, og vise flomveier gjennom området.
Overvann skal, så langt det er mulig, håndteres på eiendommen ved infiltrasjon og fordrøyning, eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som en ressurs.
Overordnet utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

§ 2.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal omfatte nødvendige ubebygde arealer som fellesarealer, lekeplasser, deler av sjøpromenaden og lignende. Planen skal vise utforming av forstøtningsmurer, møblering, planering, overflatebehandling, materialbruk, beplanting, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng, sykkelparkering, gangveier, søppelhåndtering og nødvendig adkomst for brann- og søppelbil.
Planen skal være basert på prinsippene for universell utforming.
Utomhusplanen skal vise tilknytning til gangforbindelser og sjøpromenaden i tilstøtende områder.
Detaljert utomhusplan knyttet til det enkelte byggetrinn skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivaretatt, og eventuelt avbøtende tiltak beskrives.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Kjørevei o_Kv1
o_Kv1 skal være ferdig opparbeidet, inklusive fortau, før det gis brukstillatelse. Dersom utbygging av o_Kv1 skjer etappevis, må det for hver etappe etableres tilstrekkelig snumuligheter.

§ 3.2 Haugesundsgata og Ryfylkegata
Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av delfeltene.

§ 3.3 Friområder
Friområdet G1 i reguleringsplan 2218 og park F2 i bebyggelsesplan 1785B13 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av delfeltene.

§ 3.4 Byggegrunn – geoteknisk oppfølging
Før rammetillatelse gis skal det foreligge en rapport fra geoteknisk prosjektering som også viser om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Vurderingene skal legges til grunn for valg av fundamenteringsløsning.

§ 3.5 Sjøpromenade og arealer på utsiden av denne
Sjøpromenaden og kaien utenfor denne skal ferdigstilles samtidig med byggeområdene og leke-/ uteoppholdsarealene innenfor. Promenaden skal tilknyttes offentlig vei, og ved en gradvis utbygging må det sikres at det alltid er en god offentlig forbindelse til de ferdig opparbeidede delene av sjøpromenaden.

f_Fsv må etableres samtidig som sjøpromenaden langs dette arealet.

§ 3.6 Ubebygde arealer i byggeområdene
Før det gis brukstillatelse for boliger innen det enkelte delfelt skal tilgrensende ubebygde arealer som lekearealer og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Ved en trinnvis utbygging skal kommuneplanens krav til lekeareal uansett være oppfylt for hvert byggetrinn. Ferdigstillelse av utearealene skal senest skje ved nærmeste vekstsesong.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt C skal grensene mellom private hager, interne stier og andre fellesområder innenfor plangrensen opparbeides med vegetasjon, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 14.04.2020 og formingsveileder.
Det skal benyttes allergivennlige beplantning.

Ved ferdigstillelse av siste byggetrinn innenfor feltene D1-D12 skal hele o_Kl 4 være ferdig opparbeidet.

§ 3.7 Strømforsyning
Før det gis rammetillatelse må det være avklart hvordan områdets strømforsyning skal løses. Dersom det er behov for en nettstasjon innenfor planområdet, må ev. nødvendige reguleringsendringer foretas før rammetillatelse gis.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Miljø forhold / grunnforhold
Masser som inneholder miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.

§ 4.2 Støy
Med prosjektet skal det følge dokumentasjon av støyforhold og beskrives nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 dB, jf. T-1442.
For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal retningslinjer i kap 4, i T-1442 gjelde.

§ 4.3 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for området. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-orienterings- og miljøhemmede.

§ 4.4 Utforming
Ny bebyggelse og uterom, inkludert nedkjøringsrampe til parkeringskjellerne skal gis en tiltalende utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

§ 4.5 Tekniske anlegg
Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet. Tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

§ 4.6 Uterom
Det skal være tydelige overganger mellom offentlige og private rom. I opparbeidelse av uterom skal utforming, materialbruk, miljø og funksjonalitet ha god standard.
Det skal etableres leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper og aktiviteter.
Alle boenheter skal ha tilgang på uteareal med gode solforhold og maks støynivå på 55 Lden.

§ 4.7 Brannredning og slukkevann
Adkomst for brannbil er via o_Kv 1. Det skal legges til rette for tilstrekkelig slukkevann.
Det skal tilrettelegges for brannvesenets tilgang i parkeringsanleggene.

§ 4.8 Kjeller angitt ved bestemmelsesgrense
Innenfor vist bestemmelsesgrense kan det etableres kjeller under terreng. Kjelleren kan inneholde bilparkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom.
Bebyggelsen under bakken kan være på maksimal 22 000 m² BRA.
Hele dekket over kjelleren, som ikke ligger under bygning, skal dimensjoneres for en jordoverdekning på min. 1 meter. Rundt trebeplantning skal det være min. 1 meter vekstlag. På øvrige områder skal det være min. 0,4 m vekstlag.

§ 4.9 Sikring mot havnivåstigning og bølgeoppskylling:
For innganger og innkjøring til parkeringsanlegg må det legges til rette for at barrierer kan etableres opp til minst kote +2,54. Yttervegger for øvrig utformes slik at de kan motstå vannivå på denne høyden. For D5-D12 må yttervegger mot sjøen utformes slik at de kan motstå vann som følge av bølgeoppskylling opp til kote +2,7.

Hvert bygg må ha minst en utgang over kote +2,54.

For underetasjen må bunnplater og yttervegger opp til minst kote +2,7 utføres i vanntett betong og dimensjoneres for oppad-/innadrettet vanntrykk til dette nivået. Det må sikres at de totale konstruksjonene ikke kan flyte opp ved en slik vannstand. I underetasjen skal det legges til rette for utpumping av vann.
For områdene øst for o_Kv1 kan det alternativt løses med beredskap for varsling og evakuering ved varslet høy vannstand. I så fall skal det legges fram en beredskapsplan som skal godkjennes av kommunen i før det gis rammetillatelse.
Tekniske løsninger og tiltak for evakueringsberedskap skal godkjennes av kommunen.

Utforming av flomsikringstiltakene må avklares i detaljprosjekt og må sendes inn til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Utearealer må utformes slik at vann fra ev. bølgeoppskylling ledes tilbake til sjøen.

§ 4.10 Energi
Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av

områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Trafoer/nettstasjoner, både de som er vist på plankartet og de det åpnes for innenfor D1 og f_Av, skal ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.§ 4.11 Beplantning
Beplantning mot offentlig vei skal plasseres minst 0,75 m fra vegkant.

§ 4.12 Terrengtilpasning
Terreng skal opparbeides med maks kotehøyder, som vist på plankartet. Skjæringer og oppfyllinger skal bearbeides landskapsmessig slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

§ 4.13 Parkering
Parkeringsdekningen for både biler og sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, med unntak for bilplasser i D1, D2 og D11 der det tillates maks 0,6 bilparkeringsplasser per boenhet - 0,4 plasser per boenhet og 0,2 plasser til gjesteparkering og minimum 6 % parkeringsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.
Bilparkering skal løses i parkeringsanlegg under bakken, inkludert gjesteparkeringen.
Minimum 5 % av plassene i parkeringsanleggene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Disse skal plasseres nær heis.
Parkeringsplassene tilrettelegges for lading av elektrisk bil.

Sykkelparkering skal etableres i kjeller og på terreng. Plassene skal plasseres og utformes slik at de stimulerer til bruk. På terreng må de plasseres nær innganger, og i kjeller må de ligge nær trapp og heis. Sykkelparkeringen på terreng må plasseres under tak. Sykkelparkering på terreng skal ikke regnes med i utnyttelse.

§ 4.14 Frisiktlinjer og avkjørsler
For de viste avkjørslene fra f_Av og D2 skal det etableres frisiktsoner på 3 x 20 m. Avkjørslene må være brede nok til at biler som skal inn og ut av parkeringsanlegget kan passere hverandre.

Innenfor viste frisiktlinjer, og i nødvendige frisiktsoner ved avkjørslene skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,0 m over tilstøtende veibaner. Frisiktlinjer skal etableres samtidig med veianlegget.

§ 4.15 Tiltak i sjø
Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i medhold av havne- og farvannslovens bestemmelser før de kan komme til utførelse.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Bolig- og kombinert bebyggelse - Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor viste byggegrenser, med maks. høyder som vist på plankartet. For felt C4 tillates boder utenfor byggegrense mot nord, en for hvert rekkehus, på maks. 2,6 x 2,6 m og høyde på maks. kote +8. Det tillates ikke etablert uteplasser oppå disse bodene.

Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med min. 0,5 m slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Anlegg på tak kan utgjøre maksimum 20 % av underliggende etasje. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.
Rekkverk for takterrasser tillates over maks gesimshøyde. Gesimslinjen skal være gjennomgående.

§ 5.2 Bolig- og kombinert bebyggelse– Utnyttelse og formål
Total BRA for hele planområdet over terreng skal være på maksimalt 39 600 m² (tilsvarer 129 % rundet opp til nærmeste 100 m^2). Dette må ikke gå på bekostning av antall rekkehus/familieboliger.

Bebyggelsen skal benyttes til bolig.
I D1 og D9 tillates det i tillegg etablert bevertning og privat/offentlig tjenesteyting i 1. etasje. Utadrettet virksomhet skal ha henvendelse mot Breivikveien/Lervigbrygga og mot sjøpromenaden. Minimum 100m² utadrettede fellesfunksjoner fordelt på to lokaler skal plasseres i 1.etasje i blokk D1 mot Breivikveien/Lervigbrygga. Minst et av lokalene skal være større enn 60m^2.

For boligblokk D5, D6, D4, D7 og D8 tillates det innglassing av balkonger med et areal på 1185 m^2. Arealet for innglassing av D5 og D6 kommer i tillegg til planområdets totale BRA. Innglassing av balkonger på felt D5 og D6 skal utføres i henhold til prinsippgodkjent formingsveileder og D4, D7 og D8 skal følge egen formingsveileder.
Innglassing skal ivareta brannsikkerhet i henhold til Swecos rapport «Lervigpynten Brannvurdering av innglassing av balkonger» datert 17.10.2022. Det skal dokumenteres at krav til dagslys er i henhold til gjeldende Teknisk forskrift.

§ 5.3 Bolig- og kombinert bebyggelse - Utforming
Bebyggelsens volum, fasader, materialbruk og farger, skal utformes slik at området framstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg o.l. skal integreres i bebyggelsen. Heis/trapp-oppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

All bebyggelse skal ha flate tak. Det skal være grønn vegetasjon på alle tak, med unntak av tak som benyttes til terrasse/balkonger.

Fasader skal brytes opp med variasjon i materialer/fargebruk og inntrekking av deler av fasaden.
Balkonger skal i hovedsak utføres med transparent/gjennomskinnelig brystning i form av spiler, glass eller lignende. Det må allikevel sikres at deler av balkongen er skjermet for innsyn.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade, med unntak av innkjøring.

Bebyggelsen i felt D1-D11 skal ha betong, mur og puss som hovedmateriale og ha innslag av trematerialer i fasadene. De dominerende fargene skal være hvitt og lyse oker- og jordfarger. Det tillates etablert takterrasse i felt D1-D4.

Bebyggelsen i felt C1-C8 skal ha ulike trepanel som hovedmateriale. Det tillates mindre innslag av betong, mur og puss i fasadene. De dominerende fargene skal være oker- og jordfarger.
Utbyggingen skal sikre minst 4 forskjellige arkitektoniske uttrykk i byggeområdene D1 til og med D11. Det skal gjøres gjennom forskjellig bruk av fasadestruktur, balkongløsninger, farger, materialer, lyssetting og vinduer.
Ved det siste byggetrinnet D1, D2 og D11 skal det brukes puss/betong som hovedmateriale med lyse pastellfarger og innslag av tre. Blokk D1 skal ha høy sokkeletasje med åpne fasader mot Breivikveien/Lervigbrygga.
Det skal være markering/differensiering mellom sokkel/høy fasade – og bebyggelsen over. Store glassfelt i to-plans boliger som vender mot Breivikveien skal deles i nivå med etasjeskille.

Kantsone mellom *privat* veggsone og *offentlig* uterom mellom D1 og Brevikveien skal utformes med minimum dybde 500 mm plantekasse/vekstsone foran boliger. Utenfor plantekasse/vekstsone skal det legges 200 mm gatestein.

Areal utenfor byggegrensene i D2, D3 og D4 mot fortau skal være fellesareal for boligene i det respektive feltet. Arealene skal benyttes som inngangspartier og skal opparbeides med innslag av grønn vegetasjon.

I felt D1 skal frihøyde under balkong mot Gangvei, være minimum 3,0 meter.

§ 5.4 Bolig- og kombinert bebyggelse - Boligtyper
Planområdet kan totalt romme opptil 450 boenheter.
Ingen boenheter skal være mindre enn 45 m^2, og 1-roms leiligheter tillates ikke.
Minimum 40 % av boenhetene skal være 4-roms eller større, og være på over 80 m².
Maksimum 20 % av boenhetene kan være 2-roms, eller på under 50 m².

Felt C1-C9

Felt C1-C3 skal bebygges med rekkehus og leiligheter, og ha maks. 4 etasjer.
Felt C4-C9 skal bebygges med rekkehus og ha maks. 3 etasjer.

Felt D1-D3
Felt D1-D4 skal bebygges med lamellblokker.

Felt D4-D11
Felt D5-D11 skal bebygges med blokker.

§ 5.5 Renovasjon
f_R1 - f_R5 kan benyttes til nedgravde avfallscontainere og lignende, og er felles for alle boliger i planområdet.

§ 5.6 Uteoppholdsarealer og lekeplasser
For Felt C1 – C9 gjelder Formingsveileder for private hager.
Skjerming i grensene mellom private hager og interne stier og andre fellesområder skal være i form av vegetasjon/vegetasjonsskjerm.
Det tillates spilegjerde/levegg mellom tomtene, som vist i formingsveilederen. Gjerdet skal plasseres i forlengelse av eksisterende levegg mellom boliger/terrasser og/eller i forlengelse av boder ved blokkbebyggelse. Maks høyde er 1,2m over terrassegulv. Spilegjerdet/leveggen kan ikke plasseres i siktsoner.
Alle offentlige uteoppholdsarealer og fellesareal for boliger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med NORM FOR UTOMHUSANLEGG I SØR-ROGALAND.

Uteoppholdsarealer og lekearealer skal utformes etter prinsippene om universell tilgjengelighet. Uteareal skal være tilpasset alle brukergrupper. Gangveier og lignende som etableres i områdene skal ha maks. stigning på 1:20 og skal opparbeides med sklisikkert materiale.

Det kan opparbeides kjørbare traséer for utrykningskjøretøy og flyttebiler fram til de ulike boligfeltene. Adkomst til disse traséene skal være fra o_Gv.

Felles lekeplasser og uteoppholdsarealer på østsiden av o_Kv1 er felles for boligene i felt C1-C8
Felles lekeplasser og uteoppholdsarealer på vestsiden av o_Kv1 er felles for boligene i felt D1-D11.

o_Kl1 – o_Kl4 skal opparbeides som offentlige kvartalslekeplasser. Opparbeidelsen av o_Kl1 må ses i sammenheng med kvartalslekeplassen rett øst for planområdet.
Felt i o_Kl4 skal ha et helhetlig konsept som gir Lervig brygge identitet, egenart og økt naturmangfold (utforming, materialbruk, farger, vegetasjon og belysning). Regnvann skal brukes som ressurs for lek.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Opparbeidelse
Veganlegg skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten. Trafikkarealer skal utformes i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland.
Tekniske tegninger og avvikssøknad skal sendes til kommunen for gjennomsyn.

Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Fartsdempende tiltak skal vises på skiltplanen, og opparbeides i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland.
Arealer satt av til gående og syklende skal utformes i henhold til anbefalingene gitt i Håndbok 233 -Sykkelhåndboka. Det skal legges til rette for opphøyde krysningspunkt over o_Kv 1 for myke trafikanter der plankartet viser åpninger mellom bebyggelsen på begge sider av veien.

§ 6.2 Kjørevei o_KV1
Arealet er offentlig kjørevei.
Avkjørselene skal kantes med granittstein. Høyde på veien fastsettes i forbindelse med rammesøknad / detaljplan for veien.

§ 6.3 Sjøpromenade og kai
o_Sjøpromenade skal opparbeides som en offentlig turveiforbindelse og utformes slik at den inviterer til allmenn ferdsel. I tillegg skal det legges til rette for opphold og rekreasjon.

Inngjerding eller andre hindre for fri ferdsel langs sjøkanten tillates ikke. Det må sikres nødvendig tilkomst for vedlikeholds- og utrykningskjøretøy. Det tillates innslag av grønn beplantning. Promenaden skal utføres i betongstein og stein i henhold til prinsipper vist i godkjent overordnet landskapsplan.

o_Sjøpromenade skal ligge på min. kote 2,4, mens maks. høyde er angitt på plankartet. Sjøpromenadens konstruksjon skal godkjennes av kommunen og ta høyde for stormflo/overskylling.
Innenfor viste byggegrenser tillates det at tilstøtende bebyggelse krager ut fra 3. etasje. Fri høyde under bebyggelsen skal være min. 5,5 m.

I f_Kai skal det etableres en brygge på utsiden av sjøpromenaden med en bredde på min. 1,5 m. Bryggen skal utføres i betong og trematerialе, med maks kotehøyder som angitt på plankartet.

Bryggen skal sikre kontakt med vannet. Bryggen er felles for alle boligene i planområdet, og skal være tilgjengelig for allmenheten.

Det skal etableres redningsmuligheter langs sjøen i form av trapper eller lignende.

§ 6.4 o_Gangveg_2
o_Gangveg_2 skal opparbeides som en offentlig gangvegforbindelse, fra o_Gang/sykkelveg til o_GG2 – gangvei ved sjøkanten. Forbindelsen skal være universelt utformet.

§ 6.5 Annen veggrunn-grøntareal
Arealet skal tilsås og beplantes.
f_Av er felles for boligene i felt C1 – C8.

Innenfor arealet kan det etableres nedgravde avfallscontainere eller lignende. Det må i så fall vises i utomhusplan at en slik løsning kan etableres uten å komme i konflikt med trafikkavviklingen i området. Eventuelle slike anlegg er felles for alle boligene i planområdet.

I f_Av kan det etableres en trafo. Den skal være felles for alle boligene i planområdet.

§ 6.6 Fortau
Der fortauene er bredere enn 3 m skal det være innslag av grønn vegetasjon.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 f_Fsv
Området skal graves ut og etableres som friluftsområde i sjø. Etableringen av området forutsetter at regulert friområde i sjø rett nord for området også er gravd ut og etablert. Området er felles for boligene i området.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Vedlegg 1: Formingsveileder for private hager på felt C
- Vedlegg 2: Illustrasjonsplan, datert 14.04.2020
- Vedlegg 3: Formingsveileder Sjøtunet D4 D7 D8

Vedlegg 1. Formingsveileder for private hager på felt C



Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
2	2020-04-27	Endret iht. kommentarer fra kommunen	MaBac	IdBje	JNF
1	2020-02-10	For godkjenning i kommunen	MaBac	IdBje	JNF

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Formingsveilederen skal sikre at planens grønne kvaliteter og karakter sikres under utbyggingen og ivaretas etter ferdig utbygging. Den legger generelle føringer og retningslinjer for de private hagene som inngår i den helhetlige grøntstrukturen innenfor området, og skal opparbeides og ivaretas i henhold til godkjente utomhusplaner innenfor hvert felt.

Boligområdet skal fremstå helhetlig og sammenhengende. Grensene mellom private hager, interne stier og andre fellesområder innenfor plangrensen skal i hovedsak fremstå grønne, i form av vegetasjon, slik utomhusplan viser.

Det foreslås hekkbeplantning, vintergrønne planter (f.eks. vinterliguster eller laurbærhegg) eller hekk av Agnbøk. Høyden av disse kan variere opp til en maks høyde på 1,2m og det må sikres en visuell kontakt mellom privat og felles uteareal.


Foto 1. Vinterliguster


Foto 2. Laurbærhegg


Foto 3. Hekk av agnbøk

Det tillates et midlertidig gjerde for støtte til beplantning, utforming skal være iht. norm for utomhusanlegg. Midlertidig gjerde kan ikke plasseres i siktsoner.

Det tillates levegg mellom tomtene. Leveggen skal plasseres i forlengelse av eksisterende levegg mellom boliger/terrasser samt i forlengelse av boder ved blokkbebyggelse. Det er viktig at levegger i forlengelse av boliger/terrasser får et likt utseende, høyde- og fargemessig som eksisterende levegg.

Høyde levegg imellom tomter kan ikke overskride høyde 1,2m over terrassegulv.
Det tillates at leveggen har større avstand mellom spilene. Min. 3 cm og maks 8,5cm.
Leveggen kan ikke plasseres i siktsoner.

Makshøyde for levegg som settes opp i forlengelse av boder ved blokkbebyggelse er 1,2m (gjelder tomter som ikke har gjerde/levegg imellom boligene).



Fig. 1. Eksempel på tillatt plassering av levegg/spilegjerde markert med rød farge på tomter



Foto 4. Eksisterende levegg mellom boenheter



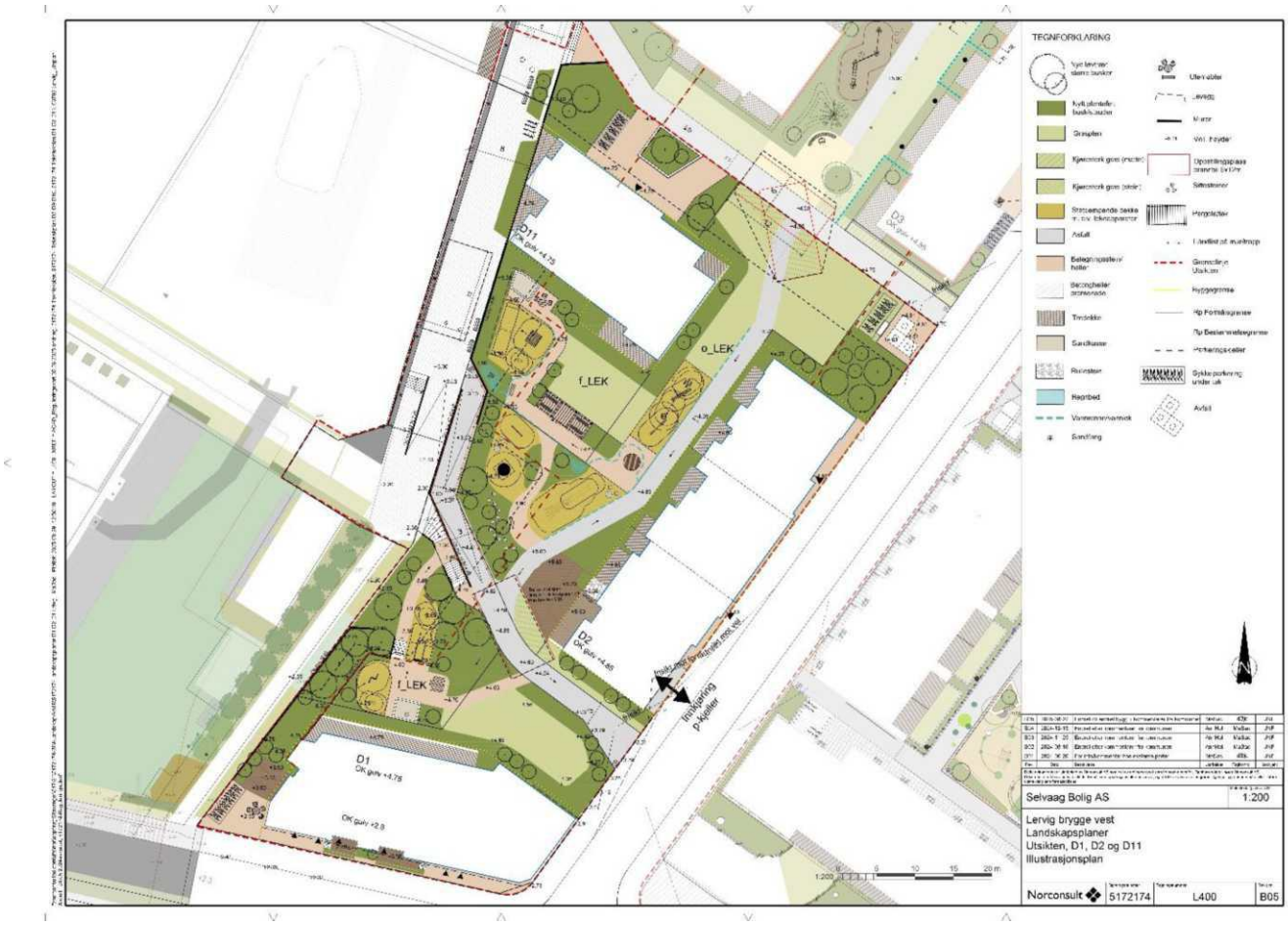
Fig. 2. Levegg tillates mot interne stier i privathager som ligger slik utsnittet viser

Fellesområdet skal fremstå grønt. Mellom private hager og de interne stiene i fellesområdet, skal grensen være i form av plantefelt med maks høyde 1,5m. Levegger imellom tomtene skal derfor ikke være lengere enn frem til plantefelt mot interne stier som utsnittet viser. Unntaksvis tillates det spilegjerde/levegg mot interne stier mellom tomter som ligger med langsiden av hageareal tett inn mot stier, se utsnitt ovenfor.

Vedlegg 2. Illustrasjonsplan, datert 14.04.2020



Illustrasjonsplan, datert 27.08.2025



Oversiktskart

Adresse: **Lervigbrygga 90, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/54/1192/0/57**

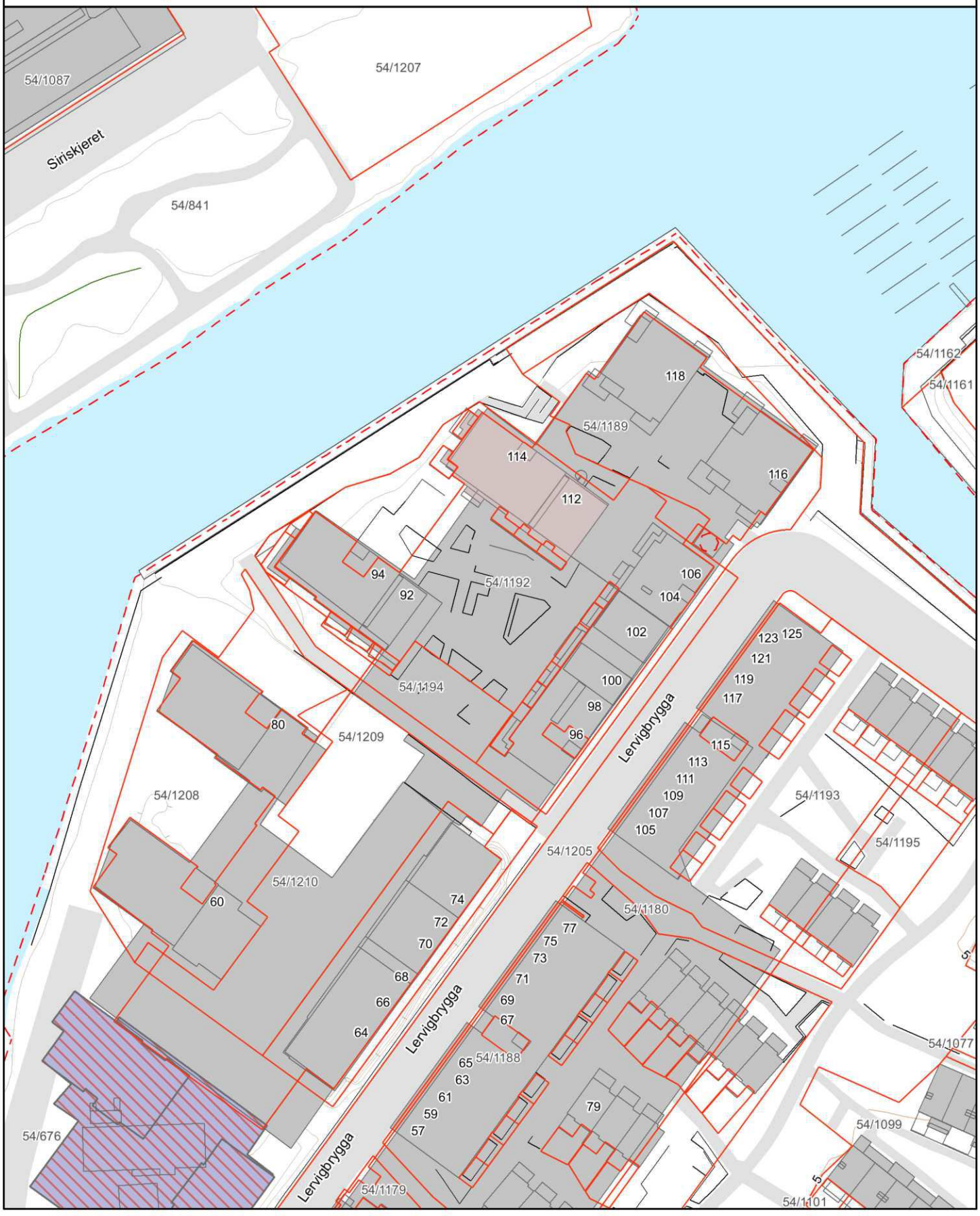
Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3528 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.08.2026



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1192/0/57
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	06.08.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	54	Bnr:	1192	Fnr:	0	Snr:	57
Adresse:	Lervigbrygga 114 4014 Stavanger						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.08.2026 15:14

Eiendom 1103-54/1192/0/57

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.09.2022	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	54	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1192	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	57	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lervigbrygga 114	4014 Stavanger	Breivik	Varden	Varden

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.08.2022	Seksjonering	1103-54/1192	Mottaker	11,9
		1103-54/1192	Mottaker	20,6
		1103-54/1192	Mottaker	13,3
		1103-54/1192	Etablert/Endret	0
		1103-54/1192	Mottaker	27,7
		1103-54/1192	Mottaker	12,4
		1103-54/1192	Avgiver	-233,6
		1103-54/1192	Mottaker	11,4
		1103-54/1192	Mottaker	10,5
		1103-54/1192	Mottaker	17,6
		1103-54/1192	Mottaker	11,3
		1103-54/1192	Mottaker	13,4
		1103-54/1192	Mottaker	26,3
		1103-54/1192	Mottaker	11,2
		1103-54/1192	Mottaker	12,2

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300746581			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.04.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	2280/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	28	Areal, totalt (bruk/brutto)	2280/0	Energikilde	Fjernvarme
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	420/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	82	3	1	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	72	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken

H0203	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	82	3	1	2	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	99	3	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	99	3	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	99	3	2	2	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	99	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	407/0	0/0	407/0
H02	Hovedetasje	5	407/0	0/0	407/0
H03	Hovedetasje	5	411/0	0/0	411/0
H04	Hovedetasje	5	411/0	0/0	411/0
H05	Hovedetasje	5	392/0	0/0	392/0
H06	Hovedetasje	3	252/0	0/0	252/0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Sweco Architechts AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 10.09.2024
Saksnummer: 19/07179-41
Deres ref.: Luke James

Ferdigattest - gnr/bnr 54/1192 (54/676) - blokk D7 med parkeringskjeller, opparbeidelse av fellesarealer

Byggestedsadresse	Lervigbrygga 114
Ansvarlig søker	Sweco Architechts AS
Tiltakshaver	Lervig Brygge AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 03.09.2024.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 16.05.2019.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.11.2022.

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

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.

For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten	Anna G. S. Berthelsen
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Kopi til:
Lervig Brygge AS, Auglendsmyrå 84016 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 29.11.2022
Saksnummer: 19/07179-34
Deres ref.: Geir Vågen

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 54/1192 (54/676) - blokk D7 med parkeringskjeller, opparbeidelse av fellesarealer

Byggestedsadresse	Lervigbrygga 114
Ansvarlig søker	Arcasa arkitekter AS
Tiltakshaver	Lervig Brygge AS
Tiltaksklasse	3

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 03.11.2022, tilsynsrapport datert 24.11.2022, og svar på tilsynsrapport mottatt 25.11.2022.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 16.05.2019. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

Send inn søknad om ferdigattest
I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Utområde, med lekeplasser ryddes og klargjøres, før byggene tas i bruk.
2. Gatelys, samt lys på uteområdet monteres før byggene tas i bruk.
3. Permanent sikring av glass i dører og vinduer i kommunikasjonsveien mot sammenstøt, dokumenteres utført ved søknad om ferdigattest.
4. Permanent merking av trappeneser på rømningstrapp, dokumenteres utført ved søknad om ferdigattest.
5. Terskler i tiltaket kontrollmåles, og dokumenteres å være i overenstemmelse med TEK17 § 12-13 senest ved søknad om ferdigattest.
6. HC-parkeringsplasser var merket og skiltet, men tilsynet oppfattet skiltingen til å være i minste laget. Større skilt monteres, og dokumenteres utført ved søknad om ferdigattest.

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til **01.03.2023**.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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 Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Kopi til:
Lervig Brygge AS, Auglendsmyrå 84016 STAVANGER
Rogaland Brann og Redning IKS, Brannstasjonsveien 24312 SANDNES

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 16.01.2023

Saksnummer: 19/07179-38
Deres ref.:

Endring av tillatelse - Gnr/bnr 54/1192 (54/676) - Lervigbrygga 110 MFL- blokk D7 med parkeringskjeller, opparbeidelse av fellesarealer

Byggestedsadresse	Lervigbrygga 114
Ansvarlig søker	Arcasa arkitekter AS
Tiltakshaver	Lervig Brygge AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om endring av tiltak mottatt her 10.06.2021.

Endringssøknaden gjelder:

- Fasadeendring, nye balkonger i de fire øverste etasjene på den sydvestlige fasaden
- Leilighetene i 3. til 6. etasje har også blitt omtegnet. Vedlagt denne søknaden er revidert arealoppsett, se vedlegg F-01 og F-02.

Ansvarlig søker skriver at leilighetsfordeling iht reguleringsbestemmelser som gjelder både Felt C og D vil fortsatt ivaretas når videre utbygging prosjektere.

På grunn av konflikt med regulert formålsgrense kom søknaden opprinnelig inn som en dispensasjonssøknad. Formålsgrensen er siden blitt justert i regulering. Det er siden blitt formidlet at endringene ikke var søknadspliktig, og arbeidet gjennomført. Endringen omsøkes nå.

Det gis tillatelse til endringen, som omsøkt.

Rammetillatelsen for tiltaket er datert 16.05.2019.
Planendring - utførelse av sjøpromenaden, datert 27.06.2022
Overordnet utomhusplan er godkjent 08.03.2021. Detaljert utomhusplan for Lervig Brygge Vest – Sjøtunet er godkjent 05.07.2021. Plan for anleggstrafikk er godkjent 10.02.2021. Forlengelse av gravetillatelse etter forurensningsloven er gitt 25.02.2021. Utforming av flomsikringstiltakene er utarbeidet av Norconsult for hele området i plan 2485P datert 16.12.2014.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra

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

vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Betingelsen for tillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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.
Vi sender faktura til tiltakshaver for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Simon Dybdahl
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Prosjekt Lervig brygge AS, Auglendsmyrå 84016 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Stavanger kommune

Archus arkitekter as
Att.Kristin Ulrikke Rønnestad
Pilestredet 75D
0354 OSLO

Dato 13.04.2026
Saksnr. 2025/290918 - 8
Deres ref.
Side 1

Igangsettingstillatelse - Lervigbrygga 90 - Eiendom 54/1192/0/67 - innglassing balkonger

Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET SJØTUNET
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Søknad mottatt:	07.04.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om igangsettingstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1. Rammetillatelsen for tiltaket er datert 04.02.2026.

Betingelsen for igangsettingstillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Ansvarlig søker må varsle seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Ansvarlig søker må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.

2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.

3. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, jf. § 32-8.

4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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.

Informasjon

Bruk seriøse håndverkere. Se mer informasjon:

https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

For digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/290918

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

EIERSEKSJONSSAMEIET SJØTUNET

Stavanger kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«ADRESSE»
«Postnr» «Poststed»

Dato	04.02.2026
Saksnr.	2025/290918
Deres ref.	«Ref»
Side	1

Rammetillatelse - Lervigbrygga 90 - 54/1192/0/67 - innglassing balkonger

Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET SJØTUNET
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Søknad mottatt:	30.11.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Innglassing balkonger, bygg D4 BRA 243,4 m^2, bygg D7 BRA 234,2 m^2, bygg D8 BRA 216,1 m^2

- Gjennomføringsplan - det er ikke samsvar mellom erklæringer for ansvar og gjennomføringsplan. Oppdatert og kontrollert gjennomføringsplan må sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse

Forutsetninger for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.

2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 2485P Detaljregulering for Lervigbrygga, vedtatt 11.12.2017.

Begrunnelse for vedtaket

27.08.2024, referanse 24/46381-2, ble det vedtatt en reguleringsendring som åpnet opp for innglassing av balkonger. Det er utarbeidet en veileder for utforming og søknaden er i tråd med veileder.

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.

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/290918

Bruk seriøse håndverkere

https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Gebyr

Lervig Brygga AS V/Andre Utne Tveter er oppført som fakturamottaker og vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Tiltak på eksisterende bygg, jf. pbl. § 20-3	17000,00	3	51000,00	fasadeendring 3 bygg
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	3	-9000,00	3 fasadeendringer i tråd med plan

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

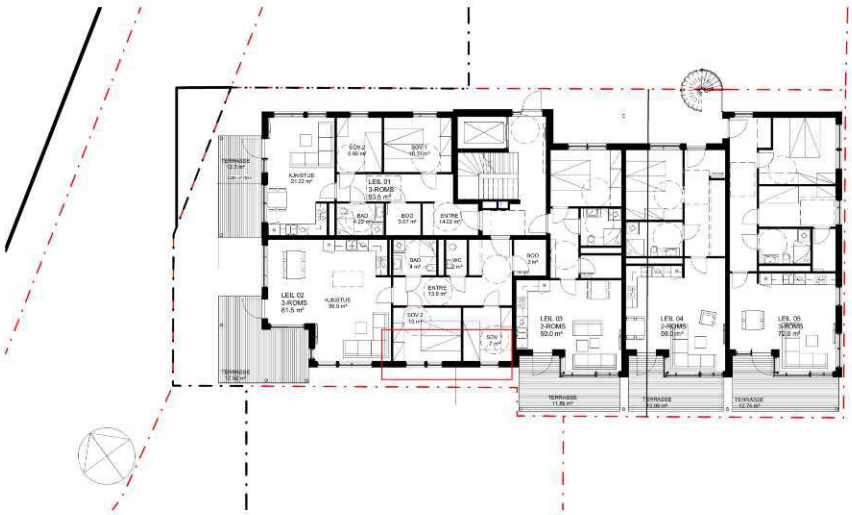
Ingrid Rossavik Valen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

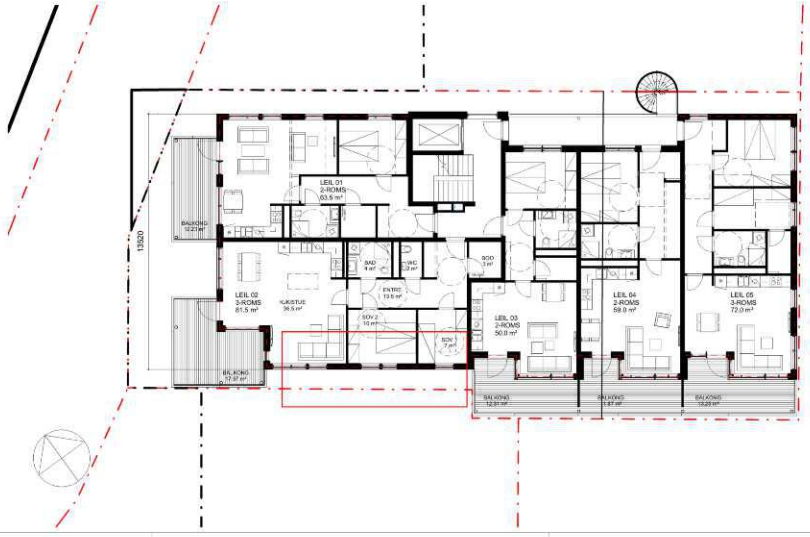
Ekstern kopi

EIERSEKSJONSSAMEIET SJØTUNET

VEDLEGG E-01



1. ETASJE



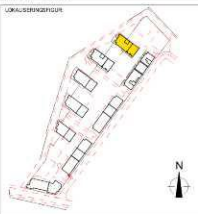
2. ETASJE

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	ENHET
A	07.03.20	FASADEENDRING MOT SYDVEST	SW	RAA

TEGN.NR.: A11.3 D7 01_1 — REV: A

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SJØTUNET
Lervigbrygga 6, 4014 Stavanger
GNR. 54 BNR. 676

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LERVIG BRYGGE AS
c/o SELVAAG BOLIG ASA
PB 13 ØVRE ULLERN
0311 OSLO

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS · Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: ENDRINGSSØKNAD — FORMAT: A1

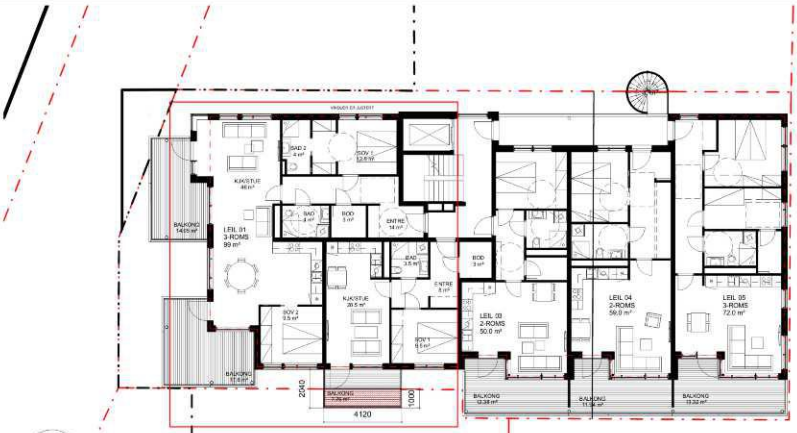
TEGNINGSNAVN/UTTITTEL:
D7, 1. + 2. ETG

PROSJ.NR.	DATO:	TEGN./KONTR.	SKALA:
1976	18.01.19	SW / TK	1:100

TEGN.NR.: A11.3 D7 01_1 — REV: A

FILKØSV: C:\Users\swaxel\Documents\Lervig Vest_Fell D_swaxel.rvt

VEDLEGG E-02



BALKONG KRAGER DELVIS
UT OVER FORMÅLSGRENSE

LEIL. 02
2-ROMS
48 m²

(ikke iht KRAV TIL TILGJENGELIGHET)

3.-5. ETASJE



BALKONG KRAGER DELVIS
UT OVER FORMÅLSGRENSE

LEIL. 02
2-ROMS
48 m²

(ikke iht KRAV TIL TILGJENGELIGHET)

6. ETASJE

REV	DATO	ENDRET LEILIGHETSFORDEL ING 3. - 6.ETG	SIGN
A	07.03.20	FASADEENDRING MOT SYDVEST OG NORDØST.	SW

TEGN.NR.: A11.3 D7 02_1 — REV: A

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SJØTUNET
Lervigbrygga 6, 4014 Stavanger
GNR. 54 BNR. 676

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LERVIG BRYGGE AS
c/o SELVAAG BOLIG ASA
PB 13 ØVRE ULLERN
0311 OSLO

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: ENDRINGSSØKNAD — FORMAT: A1

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL:
D7, 3. - 6.ETG

PROSJ.NR.	DATO:	TEGN./KONTR.	SKALA:
1976	18.01.19	SW / TK	1:100

TEGN.NR.: A11.3 D7 02_1 — REV: A

FILKRAV: C:\Users\swaxel\Documents\Lervig Vest_Fell D_swaxel.rvt

Rekvirent iht. følgebrev
rekvirent ikke oppgitt
817 252 532
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Prosjekt Lervig Brygge AS, org. nr. 922 703 949, er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 54 bnr. 1196 i Stavanger kommune (heretter benevnt «Eiendommen»). Prosjekt Lervig Brygge AS erklærer at følgende rettigheter skal tinglyses i Eiendommen:

1. Rett til parkeringsplass(er)

Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass hver i Eiendommen:

snr. 1, 4, 5, 7-11, 14-33, 35-44, 46, 47 og 49-62

Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser hver i Eiendommen:

snr. 34 og 45

2. Boder

Følgende seksjoner i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver i Eiendommen:

snr. 1-33 og 35-62

Følgende seksjon i gnr. 54 bnr. 1192 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to boder i Eiendommen:

snr. 34

3. Øvrige bestemmelser

Den til enhver tid gjeldende plassering/fordeling av parkeringsplasser og boder følger en egen parkerings- og bodplan som forvaltes av Eiendommens styre.

Ovennevnte rettigheter medfører plikt til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement e.l. for Eiendommen. Reglement er på tidspunktet for denne erklæringen ikke endelig fastsatt.

Retten til parkeringsplass kan kun transporteres til andre seksjoner i gnr. 54 bnr. 1189 og 1192, samt seksjoner som er opprettet på bruksnumre fradelt gnr. 54 bnr. 676 senere enn signeringsdato for nærværende erklæring, i Stavanger kommune, men ikke til øvrige matrikkelenheter. Retten til bod kan ikke transporteres.

For Prosjekt Lervig Brygge AS

Stavanger, den 4/11-2022

Arnvid Nordstrand

Arnvid Nordstand, iht. vedlagte fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, har tinglyst urådighet i Eiendommen med dok.nr. 1679255. Vi samtykker med dette til at nærværende erklæring tinglyses.

For Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Oslo, den 27 / 10 2022

Anita Måna
Eiendomsmegler

Dokn r: 1275057 Tinglyst: 09.11.2022
STATENS KARTVERK

Ikke kopi bekreftet

REGISTRERT
15 FEB. 1995
BYFOGDEN I STAVANGER
DAGBOKNR: 2080

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av gnr. 54, bnr. 676, gir herved Stavanger kommune tillatelse til å legge og ha liggende en offentlig spillvannsledning med kummer over vår eiendom, som vist på tegning S 94 - 727 - A1. Videre gis tillatelse til en boregrop for grovhullsboring til Rosenli og Søilandsgaten, merket L på tegningen.

Før anlegget igangsettes tas det bilder og beskrivelse av det areal på eiendommen som blir berørt av anlegget.
Det forutsettes at driften av anlegget tilrettelegges slik at det ikke er til hinder for den daglige drift for de enkelte bedrifter. Heri menes også kjøring for betongbiler. Videre at kommunen setter av 3-4 stk. tilkoblingspunkt uten utgift for grunneier, med plassering i hht. plan som fremlegges av grunneier.

Når anlegget er ferdig skal arealet over grøft og byggegrop reasfalteres etter renskåren asfaltkant.Forøvrig skal eiendommen settes i samme stand som før anlegget tok til.

I tilfelle oppståtte skader på eiendommen, skal dette utbedres av kommunen etter minnelig avtale. I tilfelle mangel av sådan erstattes etter skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adkomst til området over ledningen for inspeksjons- og vedlikeholdsarbeider. For skade som således påføres eiendommen betales i hvert tilfelle erstatning etter overenskomst, eller i mangel av sådan, etter skjønn.

Det forutsettes at ledningen ikke hindrer fremtidig utbygging av eiendommen.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen.

Doknr: 2080 Tinglyst: 15.02.1995 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Stavanger, 23.1.1995

KS Eiendom

Til vitterlighet:

Dagbok nr 1271 1963
STAVANGER BYRETT
20/4-63

54-832

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....

Nr. 20 Søylands- gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnett, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det beviselig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 21/2 1963

.....
Skjøteinnehaver.

.....
Eier.

Ruda pr. Ros

Til vitterlighet:

1. Bjørg Skåtland
2. Ellen Hansen

Lyse

AVTALE

Mellom

Lervig Brygge AS
som eier av gnr.54 bnr.676 og gnr.54 bnr.830 i Stavanger kommune
(heretter grunneier)

og

LYSE GASS AS
org.nr. 982 929 733
(heretter LG)

Doknr: 379881 Tinglyst: 13.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått slik avtale om rettighetserverv for en rørledning for transport av gass og rørledning for transport av fjernvarme (heretter rørledningene):

1. Rettighetserverv

Grunneier gir LG tidsubegrenset rett til å grave, legge ned og ha liggende, drive og vedlikeholde, fornye og bygge om, rørledninge med nødvendige tekniske innretninger over grunneiers eiendom.

Trasé for rørledningene er vist på vedlagte kart som følger som **vedlegg 1** til denne avtale. LG har rett til å foreta nødvendige justeringer.

For rørledningene gjelder bestemmelser fastsatt i lov og forskrift.

2. Transport m.m.

LG har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg. LG har rett til å disponere nødvendig areal for massedeponering, lager m.m. i anleggstiden. Skader herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå p.g.a. LG sin transport og ferdsel, er LG ansvarlig for å rette opp.

3. Sikringssone

En sone langs rørledningene i et belte på 2 meter til hver side av rørledningenes ytterkant er båndlagt i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser som gis av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller annen offentlig myndighet i medhold av lov og forskrift. Enhver virksomhet som strider mot slike bestemmelser er ikke tillatt.

4. Anleggsskader m.v.

LG skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger o.l. som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 5 år fra tilbakeføring plikter LG å bekoste utbedring av drensledninger som viser seg å ikke fungere slik som forutsatt.

Det forutsettes at utgravde masser skal tilbakeføres og at det nyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det nyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuell masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges grøften med stedlig masse.

5. Eiendomsrett til grunn

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen under rørledningene og kan fritt disponere eiendommen til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av denne avtale.

Grunneier er etter alminnelige erstatningsrettslige regler ansvarlig for skade som påføres rørledningene f.eks. ved sprenging, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneier varsle LG som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak. LGs kostnader med å bistå grunneieren med sikringstiltak bæres av LG.

Når grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom LG ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

Lyse

6. Vederlag

6.1. LG forplikter seg til å betale vederlag til grunneier for ervervet av de rettigheter som følger av denne avtale.

Dersom det er grunnlag for å fastsette vederlagets størrelse ved undertegning av avtalen fylles pkt. 6.2 ut. I motsatt fall bestemmes vederlaget i ettertid ved minnelig avtale eller ved skjønn i henhold til pkt. 6.3.

6.2. For rettigheter LG erverver ved denne avtale, for ulempe og tap av ethvert slag herunder anleggsulemper, betaler LG en engangserstatning på kr 000, en gang for alle.

Beløpet forfaller til betaling 3 uker etter tinglysning. Etter forfall beregnes morarenter.

6.3. Dersom partene ikke er enige om erstatning, fastsettes denne ved skjønn på grunnlag av vederlagslovens alminnelige bestemmelser. Det påhviler LG å fremsette skjønnsbegjæring og dekke utgiftene til skjønn i henhold til skjønnslovens regler, herunder grunneiers utgifter til juridisk bistand i henhold til skjønnslovens § 54. LG betaler avsavnsrente fra tiltredelse og frem til utbetaling i henhold til vederlagslovens § 10, fastsatt av skjønnsretten.

7. Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. LG betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

8. Tiltredelse

LG kan tiltre rettigheten etter denne avtale straks etter signering.

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder 1 eks.

Lyse

Stavanger, den 15/1-2008

Grunneier Arnvid Nordstrand

For Lyse Gass AS

personnr. .....

Siri T. Rønnebæl
Prosjektleder Lyse Infra AS

Dagbok nr. 8171 1974 - dj. 9/8
v/Stavanger byfogdembete

S k j ø t e

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Norgas A/S følgende arealer som alle skal tillegges og sammenføyes Søilandsgate 20:

1. Søilandsgate 22 på 1073 m2
2. Fra Hetlandsmarka 32 235 m2
3. Utfylt sjøareal 678,3 m2 utenfor foran nevnte to nummer og Søilandsgate 20
4. Ikke utfylt sjøareal på ca. 700 m2, tilhørende ovennevnte eiendommer,

til en pris av kr. 150.000 som er avgjort på omforenet måte.

Utfyllingen av sjøgrunnen må skje i samsvar med havnevesenets pålegg og forskrifter.

Stavanger, den / 1974

STAVANGER KOMMUNE

.....
ordfører

.....
~~kst~~ finansrådmann

STAVANGER FORMANNSKAP

STAVANGER KOMMUNE

A V T A L E

Mellom

Lervig Brygge AS
Org nr 988675962
(heretter LB)

og

Lyse Gass AS
Org nr 982929733
(heretter Lyse)
er i dag inngått slik avtale:

Doknr: 379811 Tinglyst: 13.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bakgrunnen for denne avtalen er Lyse`s behov for å få etablert en midlertidig kjelkonteiner (kjel fyrt med naturgass) for å betjene sine kunder i Lervig området. En permanent større energisentral skal etableres på annet sted i Urban Sjøfront – området. Lokalisering er foreløpig ikke helt avklart, men i innledende reguleringsarbeider for "Sentrumsaksen" er energisentralen medtatt.

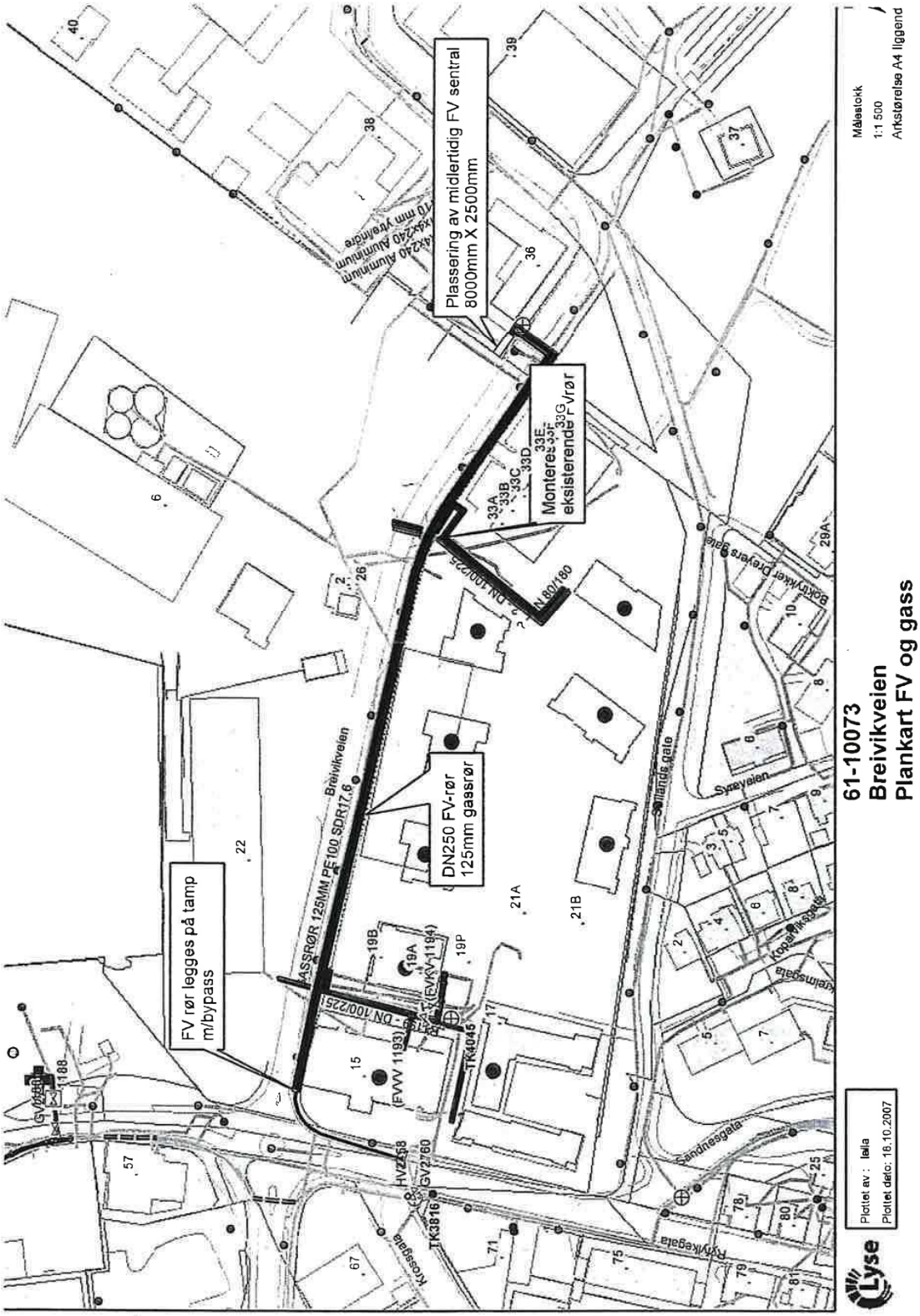
Etter befaring på området 16. august 07 er det gjort følgende avtale:

- Kjelkonteiner plasseres på gnr.54 b.nr.676 der hvor det i dag er et skur som er brukt til oppbevaring av gassflasker. Se vedlegg 1 der plassering er merket med rødt. Tidligere avtalt plassering i parkområdet er vanskelig på grunn av at det skal legges en del VA-anlegg i området rundt. Avtalen om denne plasseringen bortfaller derfor.
- LB står for riving av skuret. Betongplaten (gulvet) blir stående igjen. LB svarer ikke for konstruksjoner under bakken for fundamenter etc.
- Kjelkonteineren kan bli stående til 1.jan 2010. Sannsynligvis kan kjelkonteineren stå noe lenger. Det avhenger av utbyggingstakten til LB. Skulle utbyggingen bli forsert slik at det blir konflikt mellom kjelkontaineren og byggetrinnet av Hageby B1, plikter Lyse å flytte kontaineren til et for begge parter egnet sted. Lyse plikter ikke å foreta flytting (v/forsering) før partene er blitt enige om ny plassering. Lyse bekoster slik flytting. Dersom utbyggingstakten til LB endres slik at utbyggingen går over lengre tid enn opprinnelig planlagt og Lyses etablering av permanent energisentral blir tilsvarende forsinket, skal Lyse har rett til tilsvarende forlengelse av denne avtalen.
- Grunnen får disponeres vederlagsfritt. Lyse koster selv grøfter og evt. behov for opparbeidelse av grunnen for plassering av konteiner.
- Lyse sender egen byggemelding for konteinerplasseringen.
- Målsettingen er å få konteineren på plass i løpet av des. 2007.

Stavanger 10. des. 2007

Arnvid Nordstrand Lervig Brygge as

for Lyse Gass AS:


Plassering av midlertidig FV sentral 8000mm X 2500mm
Monteres eksisterende FV-rør
DN250 FV-rør 125mm gassrør
FV rør legges på tamp m/bypass
GASSRØR 125MM PE100 SDR17.6
Breivikveien
Sollands gate
Sykveien
Bekkmyrer Dreyers gate
Kobbelvikgata
Kvelmsgata
Sandnesgata
Rådmannsgata
Kossgata
Måleslokk
1:1 500
Arkstørelse A4 liggend
Plottet av : lalla
Plottet dato: 16.10.2007
Lyse
61-10073
Breivikveien
Plankart FV og gass

22/19004

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613662059
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
922703949	PROSJEKT LERVIG BRYGGE AS		Auglendsmyrå 8, 4016 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	54	1192

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1192	0	1	82 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	2	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	3	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	4	106 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	5	57 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	6	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	7	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	8	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	9	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	10	106 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	11	57 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	12	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	13	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	14	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	15	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	16	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	17	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	18	106 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	19	57 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR. 972535
2 SEPT 2022
STATENS KARTVERK
Amy Wearen Sagbakken

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1192	0	20	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	21	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	22	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	23	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	24	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	25	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	26	106 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	27	57 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	28	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	29	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	30	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	31	136 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	32	45 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	33	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	34	143 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	35	63 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	36	81 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	37	49 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	38	59 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	39	72 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	40	63 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	41	81 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	42	49 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	43	59 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	44	72 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	45	99 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	46	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	47	49 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	48	59 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	49	72 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	50	99 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	51	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	52	49 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1192	0	53	59 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	54	72 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	55	99 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	56	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	57	49 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	58	59 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	59	72 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	60	99 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	61	48 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	62	69 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	63	58 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	64	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	65	58 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	66	62 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	67	76 / 6101	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	54	1192	0	68	58 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	69	83 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	70	58 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	71	62 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	72	76 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	73	127 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	74	78 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	75	62 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	76	76 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	77	127 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	78	78 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	79	62 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	80	76 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	81	127 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	82	78 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	83	62 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	84	76 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	54	1192	0	85	127 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1192	0	86	100 / 6101	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT

02 JUN 2022

Sak 22/19004

Tinglyst 02.09.2022
dok.nr. 2022/972535/200

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	Org.nr. 964 965 226 - rcj. K7004	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Haver Advokatfirma v/ adv. Christer Bjørnevik	817 252 532	c.bjornevik@haver.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Haakon VIIs gate 8	4005	Stavanger	971 83 520

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	54	1192	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922 703 949	Prosjekt Lervig Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	82	G	13	B	45		25	B	45		37	B	49	G	49	B	72	
2	B	45	G	14	B	83		26	B	106		38	B	59	G	50	B	99	
3	B	45	G	15	B	83		27	B	57		39	B	72	G	51	B	48	
4	B	106	G	16	B	45		28	B	48		40	B	63		52	B	49	
5	B	57	G	17	B	45		29	B	45		41	B	81		53	B	59	
6	B	48	G	18	B	106		30	B	83		42	B	49		54	B	72	
7	B	83		19	B	57		31	B	136		43	B	59		55	B	99	
8	B	45		20	B	48		32	B	45		44	B	72		56	B	48	
9	B	45		21	B	45		33	B	83		45	B	99		57	B	49	
10	B	106		22	B	83		34	B	143		46	B	48		58	B	59	
11	B	57		23	B	83		35	B	63	G	47	B	49		59	B	72	
12	B	48		24	B	45		36	B	81	G	48	B	59		60	B	99	

Sum tellere: 6101 | Nevner = 6101

Dato	Innsenderens underskrift
31.5.-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☑ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☑ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☑ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☑ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☑ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☑ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☑ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
31.5.-22	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☑ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger den 25/5 - 22	Arnvid Nordistrand	Prosjekt Lervig Brygge AS, org.922 703 949 ARNVID NORDISTRAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler – vedlegg 1B - 1Q

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	54	1192	–

Dato	Underskrift	Stempel
29.07.2022	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
31.5.-22	

Tinglyst 02.09.2022
dok.nr. 2022/972535/200

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	48		85	B	127		109				133				157			
62	B	69		86	B	100		110				134				158			
63	B	58	G	87				111				135				159			
64	B	83	G	88				112				136				160			
65	B	58	G	89				113				137				161			
66	B	62	G	90				114				138				162			
67	B	76	G	91				115				139				163			
68	B	58		92				116				140				164			
69	B	83		93				117				141				165			
70	B	58		94				118				142				166			
71	B	62		95				119				143				167			
72	B	76		96				120				144				168			
73	B	127		97				121				145				169			
74	B	78		98				122				146				170			
75	B	62		99				123				147				171			
76	B	76		100				124				148				172			
77	B	127		101				125				149				173			
78	B	78		102				126				150				174			
79	B	62		103				127				151				175			
80	B	76		104				128				152				176			
81	B	127		105				129				153				177			
82	B	78		106				130				154				178			
83	B	62		107				131				155				179			
84	B	76		108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =		Se side 1											

Dato	Innsenderens underskrift
31.5.-22	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lervigbrygga 114, 4014 Stavanger
Gnr. 54, Bnr. 1192, Snr. 57, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
