PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SIRISKJERET 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Obos

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

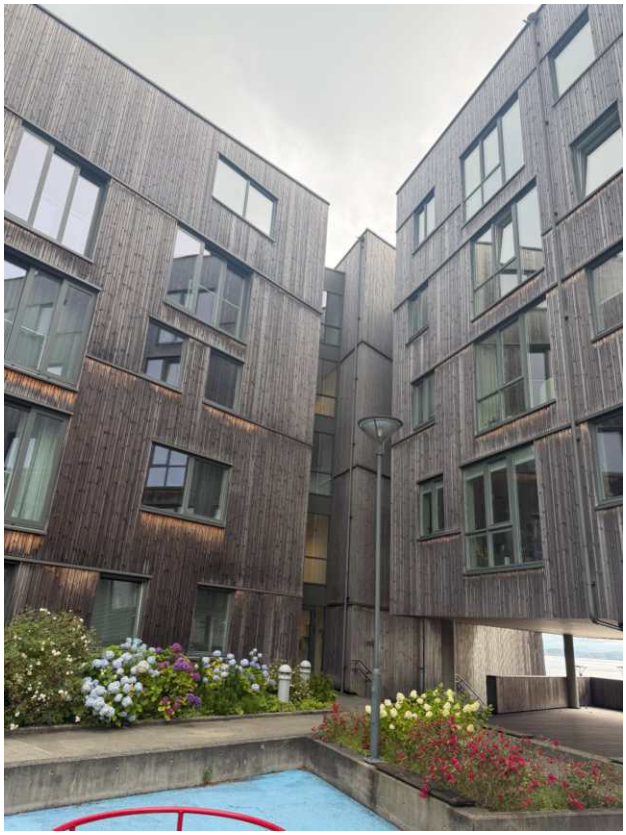
Boligbygg med flere boenheter

Siriskjeret 19, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1060, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1094 **Eiendomsverdi ref nr:** CG5322

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takhøyde 2. etasje: 233 til 251 cm

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligen har trevinduer med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og det er montert Schüco skyvedør.
Det er etablert fransk balkong med rekkverk i glass.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og malt himling. Etasjeskillet er utført med betongdekke og er kontrollert uten at det er registrert større skjevheter.
Innvendige dører er malte og glatte, med normal slitasje sett opp mot alder.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har flislagt gulv med varmekabler og tilfredsstillende fall i dusjsonen. Det er ca. 0,5 cm fall på resterende gulv utenfor dusjen. Det er 50 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, forutsatt membranoppbrett bak terskel. Membranen er oppgitt til Alfix 1K, og dokumentasjon på membrantype er fremvist. Det er ikke synlig membran rundt klemringen til sluket. Fuger og mykfuger i dusjsonen er utbedret i 2026. Det er utført hulltaking bak blandebatteriet uten unormale funn, og det ble ikke registrert forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv og membran av typen Alfix 1K. Det er 25 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, forutsatt membranoppbrett bak terskel. Det er ikke synlig membran rundt klemringen til sluket, men dokumentasjon på membrantype er fremvist. Det er opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Hulltaking bak vanninntaket viste ingen unormale forhold, og det ble ikke registrert forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte, lyse fronter med laminatbenkeplate. Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og oppvaskkum. Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt. Avtrekk er tilkoblet sentralt ventilasjonsanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er benyttet plast/rør-i-rør, og vannfordelerskapet er inspisert uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt.

Ventilasjon skjer via sentralt anlegg i blokken. Fjernvarmeanlegget er ikke besiktiget, og anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert. Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg/felles varmtvannsbereder, som ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Det er montert radiator i stuen.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Brannvarslere og brannslukningsapparat er tilgjengelig, og det er etablert sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

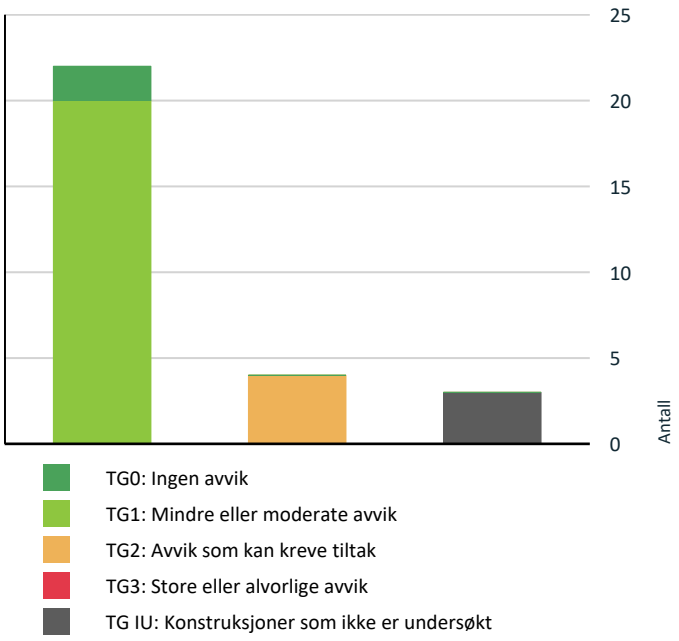
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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 > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Eldre fuktmerker i gulvet etter vanninntrengning fra åpen skyvedør.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Krakelering i fliser er observert ved vask, i dusjsonen og ved toalettet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er observert svelling i nedre kant av innredningen mot dusjen. Dette kan indikere fuktskader som følge av vannsprut eller lekkasje fra dusjsonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert svelling i benkeplaten ved vasken og oppvaskmaskinen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og Schüco aluminiums skyvedør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fransk balkong med rekkverk i glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

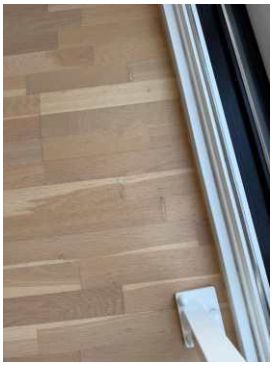
Parkett på gulv.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

• Eldre fuktmerker i gulvet etter vanninntrengning fra åpen skyvedør.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene kan slipes og lakkes for å gjenopprette normal finish. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert estetisk verdi og mulig videre forringelse av gulvet.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte tapetserte vegger.
Malt himling.



Overgang fra gips til betong vegg.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke.
Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Det er ferdigattest på boligen. For at ferdigattest skal foreligge skal det være sendt inn samsvarerklæring for utført betongarbeid med montert radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører.
Normal slitasje i henhold til alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 10.
Ferdigattest og dokumentasjon fra utførende foreligger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.
Ved søknad om ferdigattest skal ansvarlig søker ha innhentet samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse fra de ansvarlige foretakene. Ansvarlig søker skal også bekrefte at nødvendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) er overlevert eier.
Da det foreligger ferdigattest, legges det til grunn at nødvendige samsvarserklæringer er mottatt og håndtert av ansvarlig søker, samt at påkrevd FDV-dokumentasjon er overlevert eier.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på gulv og malt tak.

Vurdering av avvik:

• Krakelering i fliser er observert ved vask, i dusjsonen og ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte krakeleringer/sprekker i flisene. Skadde fliser bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å begrense videre skadeutvikling og redusere risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Ved fortsatt vannpåkjenning kan skadede fliser over tid løsne, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning.

Ved hulltaking i vegg bak blandebatteriet ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette reduserer indikasjonen på en pågående fuktskade i det undersøkte området, men utelukker ikke fuktpåvirkning i andre deler av konstruksjonen. Det anbefales derfor å følge opp de skadede flisene og utføre nødvendig utbedring. Dersom skadene forverres eller vann trenger inn bak flisene, kan dette over tid medføre fuktskader og økte utbedringskostnader.









2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall i dusjhjørnet er ca. 1,5 cm på 60 cm.
Det er ca. 5 mm fall på resterende gulv utenfor dusjen.
Oppkant ved dør er 25 mm.
Fuger i dusjhjørnet og mykfuger er utbedret i 2026.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppkant ved dør er 25 mm.
Membran: Alfix 1K.
Det er ikke synlig membran rundt klemring til sluk. Dokumentasjon på type membran er fremvist av eier fra murmester Vikedal og Ueland.
50 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er observert svelling i nedre kant av innredningen mot dusjen. Dette kan indikere fuktskader som følge av vannsprut eller lekkasje fra dusjsonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Utbedring bør utføres dersom det påvises fuktskader, for å unngå videre skadeutvikling, redusert levetid på innredningen og risiko for sopp- og råteskader.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bak blandebatteriet er det foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 10.
Ferdigattest og dokumentasjon fra utførende foreligger.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.
Ved søknad om ferdigattest skal ansvarlig søker ha innhentet samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse fra de ansvarlige foretakene. Ansvarlig søker skal også bekrefte at nødvendig FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) er overlevert eier.
Da det foreligger ferdigattest, legges det til grunn at nødvendige samsvarserklæringer er mottatt og håndtert av ansvarlig søker, samt at påkrevd FDV-dokumentasjon er overlevert eier.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater med tapet på vegg og malt tak.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
5mm fall mot sluk med oppkant ved dør på 22 mm.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Membran: Alfix 1K.
Det er ikke synlig membran rundt klemring til sluk. Dokumentasjon på type membran er fremvist av eier fra murmester Vikedal og Ueland.
25 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bak vanninntaket er det foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

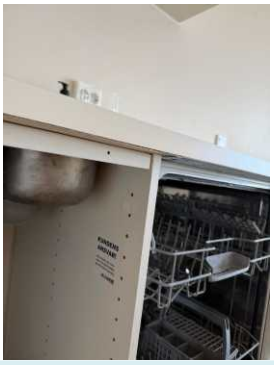
Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.
Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og oppvaskkum.
Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling i benkeplaten ved vasken og oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av svelling i benkeplaten anbefales for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Rørene mangler merking, noe som kan gjøre det vanskelig å identifisere de ulike vannledningene ved behov for vedlikehold eller reparasjon

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon skjer via et sentralt anlegg i blokken.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg/felles varmtvannsbereder. Anlegget er ikke tilgjengelig for inspeksjon som del av denne tilstandsanalysen, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiator er montert i stuen.

⚠ 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

Elektrisk anlegg fra byggår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om det elektriske anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, brann- og støtfare, samt fare for liv og helse. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget og utsteder nødvendig dokumentasjon for å redusere risiko og eventuelle fremtidige utbedringskostnader.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig samt sprinkleranlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om det elektriske anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, brann- og støtfare, samt fare for liv og helse. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget og utsteder nødvendig dokumentasjon for å redusere risiko og eventuelle fremtidige utbedringskostnader.

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

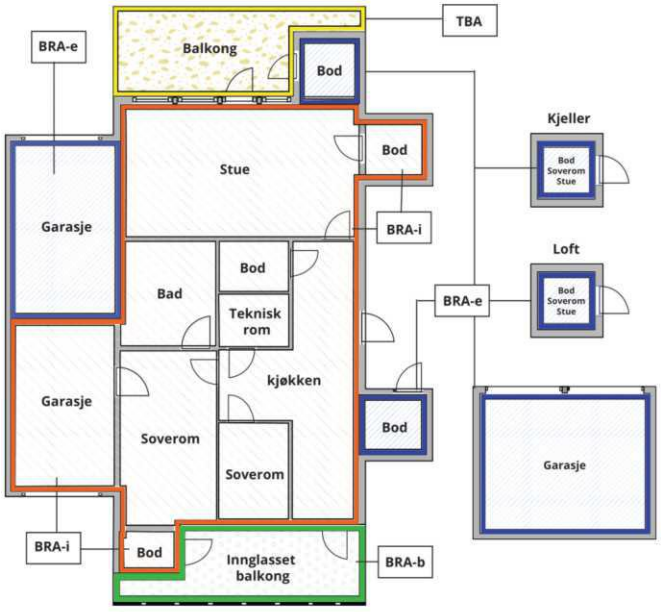
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	67	5		72	
SUM	**67**	**5**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Helge Skarveland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1060		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Siriskjeret 19

Hjemmelshaver
Skarveland Helge, Skarveland Stina

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmer, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260195
Addresse	Siriskjeret 19		
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Helge Skarveland		
Selgers navn	Stina Skarveland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

boretttslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.08.2026
Signert av	*Helge Skarveland*
Signert av	*Stina Skarveland*

Initialer selger:
H S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Siriskjeret 19, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334390**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300334930**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **1060**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **87,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **79,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 892 kWh**

Vedtekter for Sameiet Vannkanten Stavanger
(Vedtatt 02. juni 2026)

1. Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Vannkanten Stavanger

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen
Sameiet består av eiendommen gnr. 54 bnr. 1060 i Stavanger kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk
Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler. Sameiet består av 139 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Det er 130 boligseksjoner og ni næringsseksjoner i sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret, eventuelt årsmøtet dersom tiltaket er omfattende og krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Endring av utomhus-planen som anleggelse eller utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret evt. årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 5.2, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret evt. årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

2.4 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.5 Fellesareal
De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal. Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader, inngangsdøren til boenheten og vinduer er del av sameiets fellesareal. Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.6 Bil- og sykkelparkering
Hver boligseksjon har én parkeringsplass og bod hver lagt til seg som en tilleggsdel.
Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

- Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Forflytningshemmede
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsanlegget er kun for biloppstilling og bilrelaterte gjenstander som hjul. Mekanisk arbeid på bil/motorsykkel med unntak av hjulbytte, er ikke tillatt. De som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Gjesteparkering mellom Siriskjeret 11 og 15 er forbeholdt næringsseksjonene i arbeids- og åpningstid.
Resten av døgnet og i helgene kan de benyttes av boligseksjonenes gjester.
Beboere har ikke lov til å bruke gjesteparkeringsplassen til egne biler.
Parkeringen kan ikke benyttes av samme bil i mer enn 7 (syv) dager innen en kalendermåned.
Ved spesielle behov utover dette må det sendes skriftlig søknad til styret.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver seksjonseier til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte seksjonseier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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 slik tilknytning til hverandre. Unntak følger av eierseksjonsloven § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Særlig om bruk av næringseiendommen

Næringsseksjonene kan anbringe diskret skilting og reklame i forbindelse med sin virksomhet. Dette skal være innenfor de retningslinjer som er fastsatt av styret. Retningslinjer eller endringer i disse skal ikke uten saklig grunn og tungtveiende hensyn innskrenke eksisterende eller tidligere godkjent skilting eller profilering.

Vareleveranser til næringsseksjonene skal ikke finne sted før kl. 06.00 på virkedager og kl. 08.00 på helgedager.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon
Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i egen eierseksjon.

Seksjonseiere plikter å utvise spesiell oppmerksomhet mht. regninntrengning og vind når hagestuene - skyvedørs-vinduene - brukes i åpen stilling. Skyvedørene i hagestuens yttervegger må ikke forlates i åpen stilling uten tilsyn. Ved vanninntrengning kan både egen seksjon og underliggende seksjon skades.

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

1. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
   i. Inventar
   ii. Utstyr, som vannklosett, badekar, dusjkabinett og vasker
   iii. Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
   iv. Skap, benker, innvendige dører med karmer
   v. Listverk, skillevegger, tapet
   vi. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
   vii. Vegg-, gulv- og himlingsplater
   viii. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
   ix. Innsiden av vinduer og innsiden av ytterdører
2. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
3. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, skyvedører, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
4. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
7. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
8. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
9. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
10. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
11. Regress. Skade påført av beboer dekkes av seksjonseieren. Ved skader som i utgangspunktet dekkes av sameiet, men som har sin årsak i seksjonseiers adferd, feilbruk, manglende oppsyn eller andre forhold kan sameiet ved styret kreve regress.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette inkluderer:

- Utvendige fellesarealer (gangveier, grøntområder, lekeplasser)
- Innvendige fellesarealer (ganger, trapperom)
- Bygningen, herunder bærende konstruksjoner
- Felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, som rør, ledninger og kanaler

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Forebygging og reparasjon
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader forebygges, og at seksjonseiere ikke utsettes for unødvendige ulemper. Hvis skade likevel oppstår, omfatter plikten også reparasjon og utskifting.
Eksempel, hvis sameiet ikke behandler ytterpanel og det oppstår råte, må sameiet skifte ut panelet.

Rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenheter
Sameiet kan legge nye rør, kabler eller andre felles installasjoner gjennom seksjonene, så lenge det ikke påfører seksjonseieren vesentlig ulempe.

Seksjonseieren må gi (styret eller styrets representant) adgang til bruksenheten for:
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte det tap dette påfører seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 35.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere seksjonseiers konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende seksjonseier.

Hver enkelt næringsseksjon har ansvaret for renhold av vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon. Næringsseksjonene er derfor fritatt for renhold av øvrige deler av sameiets vinduer. Næringsseksjonene er fritatt fra renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus.

Renhold og vedlikehold av fasaden – som f.eks. maling/impregnering av kledning, utskiftning av samtlige vinduer o.l. – er sameiets felles ansvar.

5.3 Enhetlig preg m.v
For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsettes av årsmøte med 2/3 flertall::

- Om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- Om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig.

Fasadeendring kan være avhengig av kommunal godkjenning.

5.4 Forsikring
Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene. Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte seksjonseier.

5.5 Pålegg
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader
Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøken. Likevel skal næringsseksjonene selv bekoste renhold og vedlikehold av egne vinduer som beskrevet i pkt. 5.2 ovenfor. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader som gjelder renhold og vedlikehold av sameiets vinduer samt utgifter til drift, renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Næringsseksjonene betaler heller ikke fellesutgifter forbundet med kabel-TV.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. Budsjettet skal differensiere mellom felleskostnadene i slik grad at særfordelingen av enkelte kostnader i.h.t. forrige avsnitt lar seg etterleve. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

6.2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal innbetale forskuddsvis månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte seksjonseier i.h.t. eierbrøk.

Akontobeløpet fastsettes årlig av styret.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseieres side.

6.3 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

På årsmøtet har følgende rett til å være til stede, uttale seg og/eller stemme:

Seksjonseiere

Har rett til å delta, med; forslagsrett, talerett og stemmerett

Ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem

Har rett til å være til stede og uttale seg, men ikke stemme.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier

Har rett til å være til stede og uttale seg.

Styreleder og forretningsfører

Har møteplikt, med mindre det er unødvendig eller de har gyldig forfall.

Fullmektig

En seksjonseier kan møte ved fullmakt.

Beslutninger på årsmøtet treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektes slik:
snr. 1-130 (boligseksjonene): hver seksjon har én stemme
snr. 131 (næringsseksjon): 3 stemmer
snr. 132 (næringsseksjon): 12 stemmer
snr. 133 (næringsseksjon): 6 stemmer
snr. 134 (næringsseksjon): 5 stemmer
snr. 135 (næringsseksjon): 3 stemmer
snr. 136 (næringsseksjon): 9 stemmer
snr. 137(næringsseksjon): 9 stemmer
snr. 138 (næringsseksjon): 9 stemmer
snr. 139 (næringsseksjon): 10 stemmer
Til sammen 196 stemmer

Ved reseksjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved reseksjonering av næringsseksjonene skal totalt antall stemmer for næringsseksjonene fordeles forholdsmessig slik at det totale stemmeantall ikke øker, og stemmene slås sammen ved sammenslåing, slik at det totale stemmeantall ikke minker.
Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på Årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på Årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseier valgt av Årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen kan også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjett.

Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtak kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

10. Inhabilitet
Ingen kan som seksjonseier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i**.**

11. Styre
Styret skal ha fem medlemmer og to varamedlemmer som alle velges av Årsmøtet. Styret bør ha minst ett medlem fra næringsseksjonene.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år og varamedlemmene tjenestegjør i et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

Dersom et styremedlem trekker seg før utløpet av tjenesteperioden, rykker 1. vara automatisk inn som fast styremedlem frem til neste ordinære årsmøte.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at seksjonseier vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med OBOS. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap

12. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1704

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 10:00 og lukker 5. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1704

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Revidering av sameiets vedtekter, forslag til nye vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Netland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristine Carlson Hernes og Sigrunn Aasen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Revidering av sameiets vedtekter, forslag til nye vedtekter

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for oppdateringen av vedtektene er i hovedsak behov for å tilpasse disse til gjeldende lovverk. I tillegg er det foreslått enkelte mindre justeringer basert på praktiske erfaringer og faktiske forhold i sameiet, med sikte på å tydeliggjøre ansvarsforhold og forbedre etterlevelsen av vedtektene.

Vedlagt finnes "Gjeldende vedtekter" og "Forslag til nye vedtekter".

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter godkjennes

Vedlegg

1. 1704 Gjeldende vedtekter, Sameiet Vannkanten Stavanger.pdf
2. 1704 Forslag til nye vedtekter, Sameiet Vannkanten Stavanger.pdf

overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6.3 Felleskostnader under byggeperioden

Ikke alle seksjoner i sameiet vil være ferdigstilte samtidig, da sameiet føres opp over flere byggetrinn. Seksjoner som hverken er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er ikke pliktig å dekke felleskostnader til sameiet.

Utbygger holder sine egne interesser forsikret under byggeperioden.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektes slik:

- snr. 1-130 (boligseksjonene): hver seksjon har én stemme
- snr. 131 (næringsseksjon): 3 stemmer
- snr. 132 (næringsseksjon): 12 stemmer
- snr. 133 (næringsseksjon): 6 stemmer
- snr. 134 (næringsseksjon): 5 stemmer
- snr. 134 (næringsseksjon): 3 stemmer
- snr. 136 (næringsseksjon): 9 stemmer
- snr. 137(næringsseksjon): 9 stemmer
- snr. 138 (næringsseksjon): 9 stemmer
- snr. 139 (næringsseksjon): 10 stemmer

Til sammen 196 stemmer

Ved reseksjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved reseksjonering av næringsseksjonene skal totalt antall stemmer for næringsseksjonene fordeles forholdsmessig slik at det totale stemmeantall ikke øker, og stemmene slås sammen ved sammenslåing, slik at det totale stemmeantall ikke minker.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1704

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Fellesrommet i Sameiet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Netland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1704 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 260 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år
1 Styremedlem for 2 år
2 Varamedlemmer for 1 år
2 medlemmer til valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Netland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Bernt Dahle

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Lillegraven
- Kristine Hernes

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jorunn Fredriksen
- Rolf Olav Larsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og arbeidet med drift, vedlikehold, bomiljø og informasjon til beboerne. Det har vært fokus både på løpende saker og langsiktig oppfølging av eiendommen.

Reklamasjoner og vedlikehold

Sameiet har fortsatt en pågående reklamasjonssak i forhold til bygningsmessige forhold.

Arbeidet med utbedringer og utskiftinger er i gang og vil fortsette i kommende periode.
Styret følger også opp øvrige bygningsmessige forhold og tekniske installasjoner gjennom inspeksjoner og planlagte tiltak.

Fasader – grønske og vask

Styret har over tid arbeidet med utfordringer knyttet til grønske på fasadene. Etter tester og vurderinger er det valgt en løsning som anses effektiv både for fjerning og forebygging.
I 2025 ble det gjennomført vask av utvalgte fasader, og arbeidet er avsluttet med tilfredsstillende resultat.

Dugnad, fellesrom og sosiale tiltak

Det er gjennomført to dugnader med god deltakelse. Dugnadene bidrar både til fellesskap og til nødvendig vedlikehold.
Fellesrommet er godt brukt til møter og samlinger, og tradisjonen med filmkvelder er videreført. Nytt av året er 'strikk og drikk'.
Fellesarealene pyntes med sommerblomster, og det er montert lyslenker i atriet på høsten.

Informasjon og kommunikasjon

Fra og med 2025 er www.vibbo.no styrets formelle informasjonskanal.
Facebook og eksisterende hjemmeside er ikke avviklet, men vil ikke bli brukt aktivt av styret, og hjemmesiden vil på sikt avvikles. Beboerne oppfordres til å følge med på Vibbo for oppdatert informasjon.

Parkering, sykkel og orden

Gjesteparkering kontrolleres jevnlig, og ulovlig parkerte biler kan taues bort.
Det er etablert to korttidsplasser i garasjeanlegget for kommunal hjemmehjelp.
Sykkelbodene i nr. 15 og 27 er tilrettelagt for avlåst sykkelparkering.
Det er også satt opp skap for nøkkelbokser ved innkjøringsporten mot Lervig.

Kildesortering og beredskap

Sameiet har nå ordninger for kildesortering av glass og metall, plast og ødelagt tøy.
Styret har vurdert beredskap i sameiet og iverksatt tiltak, inkludert informasjon til beboere og innkjøp av utstyr, for å øke tryggheten.

Ekstraordinært årsmøte

Saken om valg av ny revisor ble behandlet og vedtatt i et digitalt ekstraordinært årsmøte avholdt i perioden 14.–17. oktober, da sameiets revisjonsavtale med PwC var utløpt og sameiet har revisjonsplikt etter eierseksjonsloven. Styrets forslag om å velge PwC Assurance AS som ny revisor ble vedtatt, basert på konkurransedyktige vilkår, sterk lokal tilstedeværelse og videreføring av eksisterende kundeforhold uten etableringskostnader.

Vedtekter og økonomi

Styret har i samarbeid med OBOS revidert sameiets vedtekter for å imøtekomme endringer i lovverket. Når det gjelder økonomi, vises det til årsregnskapet med tilhørende kommentarer.

Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid og engasjement i året som har gått.
For løpende informasjon: www.vibbo.no

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER
ORG.NR. 913884299, KLIENTNR. 1704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 925 345	4 765 910	4 819 365	5 086 906
Ladeinntekter elbil		176 359	148 860	200 000	190 000
Andre inntekter	3	46 700	539 000	30 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 148 405**	**5 453 770**	**5 049 365**	**5 336 906**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-28 905	-28 000	-30 315
Styrehonorar	5	-215 000	-205 000	-215 000	-260 000
Avskrivninger		-31 965	-38 212	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-14 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-178 332	-190 090	-201 000	-178 000
Konsulenthonorar		-51 196	-165 449	-53 000	-53 000
Drift og vedlikehold	7	-2 308 308	-1 468 700	-2 325 000	-1 977 110
Forsikringer		-371 814	-324 135	-408 000	-445 800
Energi/fyring	8	-613 082	-550 836	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-782 340	-686 403	-718 000	-801 840
Andre driftskostnader	9	-730 049	-830 305	-861 000	-874 230
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 324 775**	**-4 502 284**	**-5 451 000**	**-5 262 655**
DRIFTSRESULTAT		**-176 370**	**951 486**	**-401 635**	**74 251**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	100 600	64 190	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**100 600**	**64 190**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-75 770**	**1 015 675**	**-401 635**	**74 251**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	1 015 675
Fra opptjent egenkapital:	-75 770	0

Document ID 092221155557571129168

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER
ORG.NR. 913884299, KLIENTNR. 1704

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	159 518	191 483
SUM ANLEGGSMIDLER		**159 518**	**191 483**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 934	104 648
Forskuddsbetalte kostnader		285 705	250 864
Andre kortsiktige fordringer	12	90 884	72 666
Driftskonto OBOS-banken		34 810	776 146
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		15 929	15 392
Sparekonto OBOS-banken II		2 996 492	2 155 737
SUM OMLØPSMIDLER		**3 474 755**	**3 375 453**
SUM EIENDELER		**3 634 273**	**3 566 936**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	2 120 817	2 196 587
SUM EGENKAPITAL		**2 120 817**	**2 196 587**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 789	115 587
Leverandørgjeld		820 296	403 408
Energiavregning	14	597 299	827 182
Annen kortsiktig gjeld	15	2 072	24 171
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 513 455**	**1 370 348**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 634 273**	**3 566 936**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 26.02.2026
Styret i Sameiet Vannkanten Stavanger

Terje Netland /s/ Nils Henrik Stokke /s/ Arne Bernt Dahle /s/

Document ID 092221155557571129168

Sigrunn Aasen /s/ Odd Bjørn Meling /s/

Document ID 092221155557571129168

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

Organisasjonsnummer: 913884299
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Fellesrommet i Sameiet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Netland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 19 eiere tilstede og derav 19 stemmeberettigede.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oddvar Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 260 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år
1 Styremedlem for 2 år
2 Varamedlemmer for 1 år
2 medlemmer til valgkomite

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Netland

Følgende stilte til valg:
Terje Netland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Bernt Dahle

Følgende stilte til valg:
Arne Bernt Dahle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Hernes
Geir Lillegraven

Følgende stilte til valg:
Kristine Hernes
Geir Lillegraven

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jorunn Fredriksen
Rolf Olav Larsen

Følgende stilte til valg:
Jorunn Fredriksen
Rolf Olav Larsen

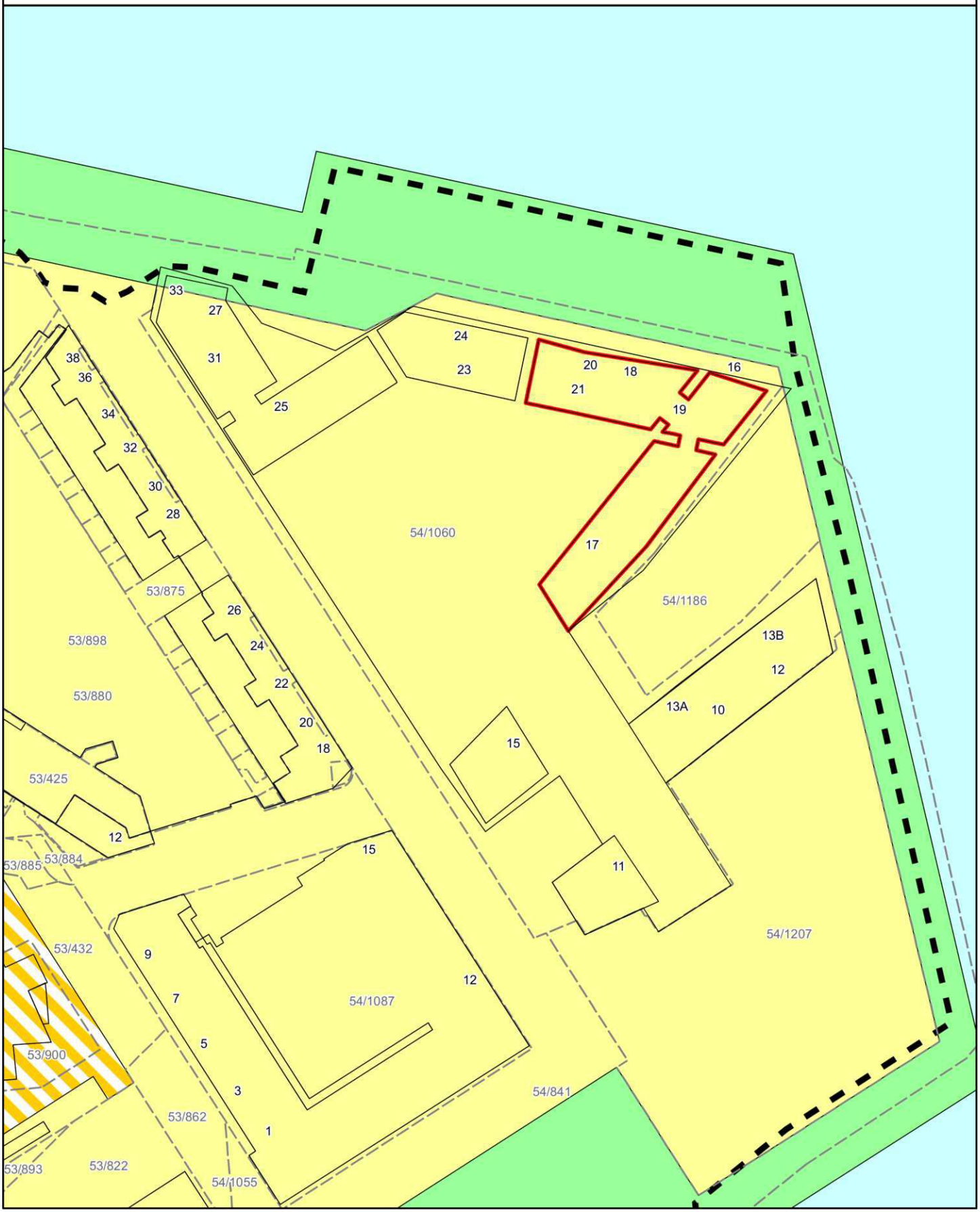
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1060/0/42
Dato: 2026-08-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1060/0/42
Dato: 2026-08-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2200
Ikrafttredelsesdato: 11.6.2007

Stavanger kommune

N



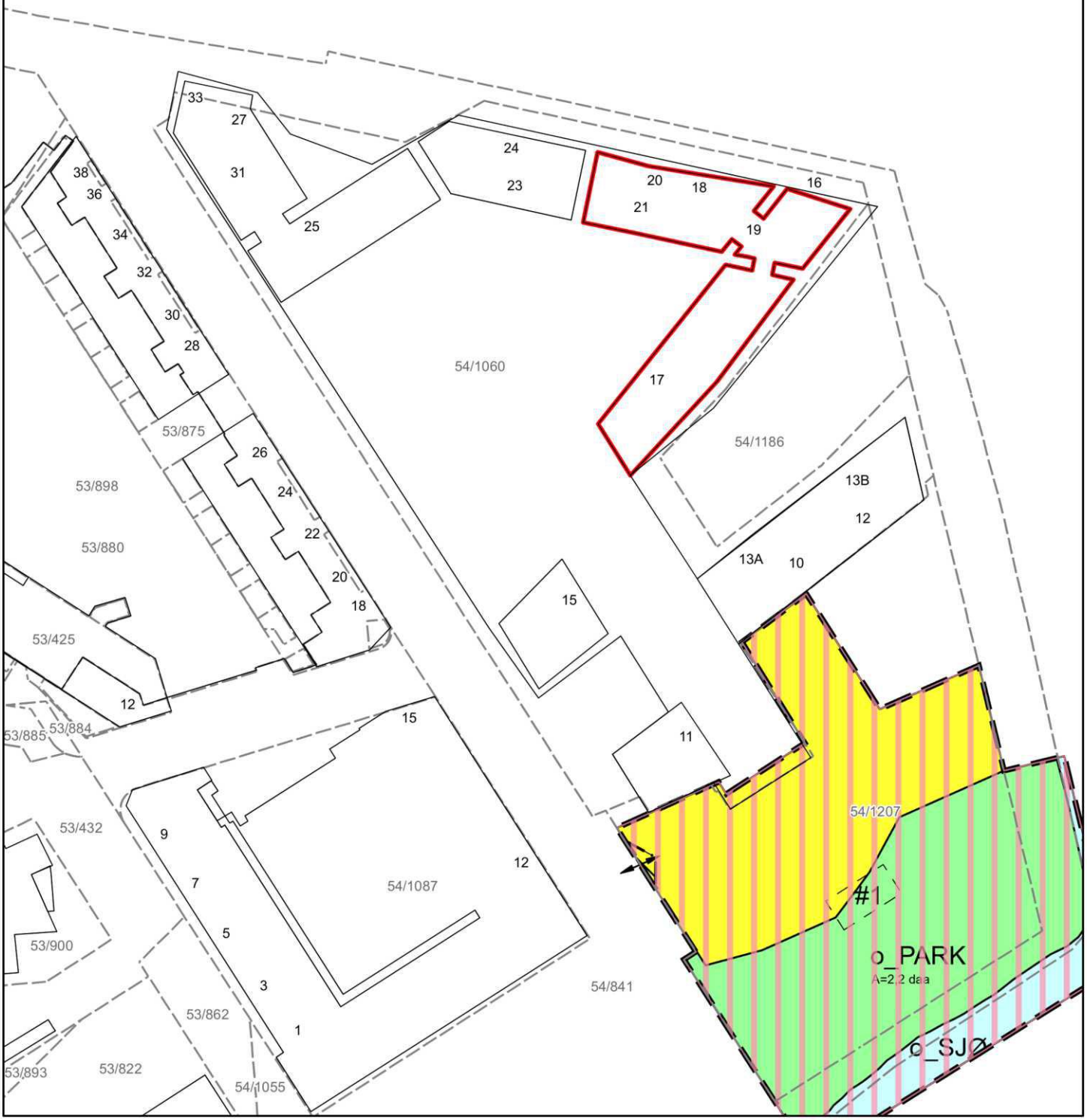
Reguleringsplan under behandling

Stavanger kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1060/0/42
Dato: 2026-08-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2833,1785
Ikrafttredelsesdato:



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	54	**Bruksnr**	1060	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	42
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

Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	8951.52 kvm
Omrnavn	B42
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0.0 kvm
Omrnavn	FRI559
Kparealformal	Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1785B12
Navn	Kulturaksen
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/21/2007 00:00:00
Bestemmelser	1785B12 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	GVEG
Regform	322 - Gangvei

Id	1785
Navn	Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/29/2002 00:00:00
Bestemmelser	1785 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	49.31 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde
Areal	5.09 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Id	2200
Navn	Reguleringsplan for Siriskjeret, felt BK9
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/11/2007 00:00:00
Bestemmelser	2200 bestemmelser vedtatt 15.12.2025.pdf
Delarealer	
Areal	9.6 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	14.81 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.37 kvm
Feltnavn	Sjøpromenade
Regform	331 - Torg

Areal	12.07 kvm
Feltnavn	LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	355.48 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	8578.45 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

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
Delarealer	
Areal	49.31 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde
Areal	5.09 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2833
Navn	Detaljregulering for Lervigsveien 14
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	

Bestemmelser Planen er under behandling.pdf

Areal

REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN 1785 - OMRÅDET BREIVIG, LERVIG, SPILDERHAUGVIGÅ.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.04.02 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1
Korrigert § 12.5 iht. byplansjefens vedtak av 27.02.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14.
§9.1 og § 2.7 tilføyd i henhold til byplansjefens vedtak av 04.05.2016 i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for en miljøbevisst utbygging av en sammensatt bymessig bebyggelse for området Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå i et mangfold av funksjoner med hovedvekt på bolig, kontor- og forretningsformål samt lokalsenter.

Det skal åpnes for kulturelle og maritime funksjoner, hotell, bevertning og liknende mindre produksjonsrettet virksomheter som ikke kommer i konflikt med hovedformålene, samt nødvendige offentlige funksjoner. Planen skal også sikre friområder, sjøpromenade og trafikkarealer.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bruk
Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. i urimelig grad mht. f.eks. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

§ 2.2 Kulturell og maritim sone
Ved plassering av funksjoner og opparbeidelse skal det søkes å bygge opp under følgende soner:
Lervig og kvartalene rundt denne : Maritim sone med f.eks. marina, båtbutikk,
Kvitsøygata og kvartaler langs denne, særlig BK7 : Kulturakse med f.eks. muséer, gallerier, ateliér, konsertlokaler.

§ 2.3 Utforming og opparbeidelse
Alle uteområder og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming. Ulike elementer, material- og fargebruk o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende både internt i de enkelte områder og i tilstøtende områder.

§ 2.4 Avkjørsler til Ryfylkegata og Haugesundsgata
Utover det som er vist på plankartet tillates ikke etablert avkjørsler til Ryfylkegt. eller Haugesundsgt. Eksisterende avkjørsler av/på Haugesundsgt. fra BK13 tillates opprettholdt inntil det vedtas bebyggelsesplan for dette området.

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

§ 2.6 Grunnforhold
Masser som i henhold til undersøkelser og analyser omtalt i § 3.1 e.a. viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensingsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

§ 2.7 Universell utforming
Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Bebyggelsesplan
Før det gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde (BK1-BK24, B5 og LOK1-LOK3) skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i mål 1:500 for hele byggeområdet.

Forslag til bebyggelsesplan skal ved utleggelse til offentlig ettersyn også legges fram for fylkeskommunens regionalplanseksjon som bestemt i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2.

§ 3.1.1 Avgrensing
Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområde omfatte:
- Sjøpromenaden med eventuelle endringer/utvidelser, der dette er aktuelt (BK1, BK2, BK9, BK11, BK14, BK15, BK18, BK19 og BK22)
- Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet ihht. § 12 dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forutsettes endringer i slike planer). Hvis det er hensiktsmessig kan slike arealer ev. inngå i egen bebyggelsesplan.

§ 3.1.2 Program
Før det fremmes forslag til bebyggelsesplan skal det utarbeides et program for planlagte tiltak både i den aktuelle bebyggelsesplanen og andre planer samt eksisterende forhold ellers med følgende innhold:
- Formål med planarbeidet, viktige premisser og føringer
- Den totale sammensetningen av bygningsmassen i området, både i forhold til boligsammensetning og typer næringsarealer og fordelingen mellom disse
- Tilgjengelighet for gang/sykkel-, bil- og kollektivtrafikk
- Uteopphold inkl. lekeplasser og andre friarealer, samt variasjon i og utvidelser av sjøpromenaden eller anleggelse av friarealer knyttet til denne (se § 9.2)
- Behovet for skoler, barnehager o.a. for boligmassen i området som helhet
- Evt. miljøforurensing i grunnen
- Vindforhold
- Støyforhold
- Endrede vanngjennomstrømningsforhold som følge av planlagt utfylling i sjø, særlig i Lervig

Programmet med vurderinger skal følge forslag til bebyggelsesplan.

§ 3.1.3 Innhold
Bebyggelsesplaner skal redegjøre for følgende:
- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer. Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagt bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder

- Avkjørsler, atkomstforhold, og internveier
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Siktlinjer
- Fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.
- Eventuelle krav om fjerning av eksisterende bygninger, avkjørsler e.a.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelser som måtte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skiltplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2, § 3.3 og § 3.4)

§ 3.1.4
Der det er vist en intern vei langs grensen mellom to planområder (se § 4.7) skal denne i utgangspunktet vises i den første bebyggelsesplanen som fremmes for noen av disse områdene. Hvis forbindelsen ikke vises i den første planen må det foreligge forpliktende avtaler som sikrer at forbindelsen blir sikret i det andre planområdet for de strekk der dette er nødvendig.

§ 3.2 Opparbeidelsesplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for aktuelle uteområder (spesifiseres i bebyggelsesplanen). Det kan også kreves opparbeidelsesplan ifm. tiltak som ikke krever rammetillatelse. Planen skal godkjennes av byplansjefen, parksjefen og teknisk drift der det er aktuelt.

Planen skal redegjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplanting, belegg, belysning, støyvoller, lekeapparater og evt. annet utstyr, forstøtningsmurer o.l.

§ 3.3 Skiltplan
Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent skiltplan for et så stort område som har blitt spesifisert i bebyggelsesplanen for det aktuelle uteområdet. Skiltplanen skal godkjennes av transportplanavdelingen.

§ 3.4 Gatebruksplan
Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, bredder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§ 4.1 Bruk
Ny forretningsvirksomhet skal som hovedregel lokaliseres i lokalsenteret. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates utenfor lokalsenteret, når dette framgår av bebyggelsesplan for delområdene.

Fjernvarmeanlegg kan bygges i alle områder hvor det ikke kommer i konflikt med andre interesser.

§ 4.2 Krav til byggesøknad
Byggesøknad skal skje på kart i mål min. 1:200 som viser opparbeidelse av hele tomta med atkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplanting o.a. Dette kan evt. kombineres med opparbeidelsesplan ihht. § 3.2.

Søknad skal redegjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 15 m. Søknad skal redegjøre for støv og støybelastninger og eventuelle nødvendige støyreduserende tiltak. Fysiske støytiltak skal i hovedsak være fasadetiltak.

§ 4.3 Gesimshøyde
Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden når særlige grunner taler for det.

§ 4.4 Bruksareal
Ved beregning av bruksareal(bl.a. for utregning av %TU) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:
- Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med.
- Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
- Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.

Andre forholdstall bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

§ 4.5 Ubebygde deler av tomten
Arealene skal opparbeides etter plan ihht. §§ 3.2 og 3.4 med mest mulig grønne arealer og minst mulig tette flater.

§ 4.6 Byggegrense
Der ikke annet er vist på plankartet gjelder områdegrense som byggegrense.

§ 4.7 Lekeplasser
Evt. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Ellers kan kravet til lekeplasser også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen.

§ 4.8 Interne veier
Interne veier på plankartet viser offentlige forbindelser som skal sikres i bebyggelsesplan, men ikke behøver plasseres nøyaktig der de er vist. Forbindelsene kan være både kjøreveier og gang- og sykkelveier. Plassering og trafikkformål må vurderes i forhold til den planlagte bebyggelsen og etablerte og planlagte omgivelser.

§ 4.9 Av- og pålessing mv.
Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningens øvrige fasader. Varemottak må ikke legges inn mot boligområder.

§ 4.10 Parkering
Det skal etableres maks. 1 plass pr. bolig pluss 1 plass pr. 100 m^2 annet bruksareal. Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkering skal fortrinnsvis skje under terreng og bebyggelse. Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg, eller nær inngangsparti.

§ 4.11 Miljøtiltak
Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 4.12 Utforming av bebyggelse mot "Spesialområde - bevaring"
Bebyggelse som grenser opp mot spesialområder for bevaring skal i størrelse, utforming og materialbruk harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen.

§ 4.13 Spesielle bestemmelser for LOK2, LOK3, BK12 og BK13
Eventuell bebyggelse over kote 30 skal ha hovedakser i nordøst-sydvest retning som sikrer siktlinjer fra Storhaugplatået mot sjøen. Siktlinjer må dokumenteres ifm. bebyggelsesplan, og ha en bredde på min. 18 m.

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIG (B1, B2, B3 OG B4)

§ 5.1 Byggehøyder
Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet. Det kan godkjennes 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området eller dets omgivelser.

§ 5.2 Eksisterende bebyggelse
Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitektur, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Evt. på- eller tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

§ 5.3 Vegetasjon
Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart og vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse.

§ 5.4 Ny bebyggelse/tiltak
Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Ved nybygg skal krav til parkering oppfylles på egen grunn. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m^2. Nye anlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge. Terrasser skal anlegges på bakkenivå. Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Nye takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

§ 6 OMRÅDE FOR BOLIG OG KONTOR (BK1 - BK24)

§ 6.1 Bruk
Området kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan også tillates næringsvirksomhet som hotell, bevertning og lignende som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Det kan videre tillates virksomheter som bygger opp under planens formål om soner med ulik karakter (se § 2.2). Det kan også bygges skole, barnehage, sykehjem og andre anlegg av særlig offentlig betydning som idrettsanlegg eller forsamlingshus.

§ 6.2 Tomteutnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse for et område beregnes ut fra de formål det benyttes til ihht. følgende tabell:

tillatt maksimum %TU	maksimum % av BRA som kan benyttes til Bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til Kontor
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Ved bruk av området til andre formål enn bolig og/eller kontor (se § 6.1) må det foretas en nærmere vurdering av hvor i tabellen bebyggelsen passer inn, men annet formål skal i utgangspunktet betraktes som kontorareal. Tomteutnyttelser skal alltid beregnes for hele delområder.

§ 6.3 Spesielle bestemmelser for BK1, BK18 og BK19

Når mer enn 50% av bebygd areal har bebyggelse som går over kote 43 tillates en tomteutnyttelse på maksimalt %TU=260%. Ellers gjelder tomteutnyttelsen angitt i § 6.2. Fordeling mellom bolig og andre formål avklares i forbindelse med program og bebyggelsesplan.

§ 7 OMRÅDE FOR LOKALSENTER (LOK1, LOK2 OG LOK3)

Området kan brukes til servicerettet næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor, mindre håndverksbedrifter o.l.), offentlig og privat service, forsamlingslokaler og/eller andre servicetilbud med tilhørende anlegg.

Lokalsenteret skal ha plasskrevende varer som hovedprofil. Annen handel (detaljhandel) skal samlet ikke overstige 3000 m^2 brutto.

1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet.

Inntil 25% av BRA kan benyttes til boliger. I LOK3 tillates ikke boliger mot Haugesundsgata eller Rennesøygata.

§ 8 ALMENNYTTIG FORMÅL

Området kan benyttes til allmennyttige formål som forsamlingslokale, klubbhus, barnehage, museum, galleri, eldresenter e.a.

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.1 Trafikkområder på land

Områdene skal opparbeides etter plan ihht. § 3.4 eller § 3.2. Det skal søkes å få inn størst mulig innslag av grønne arealer i form av rabatter, trær o.l.

Avaldsnesgata skal opparbeides som gangsone, Haugesundsgata som bilsone og Ryfylkegata som kollektiv- og gang/sykkel-sone.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrase for brannbil.

Materialbruk

Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongheller på fortau, granitt- kantstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

Sykkelfelt

Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkelsymbol i hvitt påtrykk.

Trær

Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen treplantingsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og veisjef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

Torg

Torg kan opparbeides med fast belegg og nødvendige anlegg som vannuttak, avfallsbeholdere etc.

Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammen med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeiding med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

§ 9.2 Sjøpromenade

Arealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen og skal alltid ha en bredde på min. 8 m langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø. Promenadens avslutning mot sjøen skal som hovedregel være vertikal og ikke en skrånende fylling. Vist trasé for promenaden kan endres i bebyggelsesplan for tilstøtende område, også i forhold til formålsgrense mot havneområde. Promenaden kan utvides i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser. Se forøvrig § 3.1.2.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.

Der promenaden er vist med en bredde på 22 m nord for BK9 kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.1. eller er til hinder for allmen ferdsel gjennom området.

§ 9.3 Småbåtanlegg på land (TSL)

Området kan brukes til opplag av båter, slipp, båtopptrekk, reparasjon, kjøreatkomst o.l. Bygninger som er nødvendig for driften av anlegget kan tillates ihht. godkjent bebyggelsesplan.

§ 9.4 Havneområder i sjø (TH1 og TH2)

I områdene kan det plasseres flytebrygger og andre installasjoner/konstruksjoner som bidrar til å øke områdets bruk og kvaliteter. Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrense for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker områdets funksjonelle og estetiske kvalitet.

Over TH2 kan det tillates gangbro mellom BK9/11 og BK14 så lenge denne ikke er til hinder for eventuell virksomhet i tilknytning til TH2.

§ 10 FRIOMRÅDER

§ 10.1 Friområder på land

Områdene skal benyttes til opphold, rekreasjon og lek og opparbeides etter plan ihht. § 3.2. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Det må også redegjøres for nødvendig atkomst til ev. nye eller eksisterende tekniske anlegg.

Der reguleringsplanen viser gangveier skal evt. bebyggelses- eller opparbeidelsesplan vise endelig plassering av traséer som ivaretar viste forbindelser.

§ 10.2 Småbåtanlegg i sjø (TSS)

Bruk og utforming må sees i sammenheng med småbåtanlegg på land (§ 9.3). Brygger (flytende og faste) og andre fortøyningsinnretninger som er nødvendige for driften av anlegget kan tillates.

§ 11 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer. For Ryfylkegata 30 gjelder bestemmelsene for fasade mot Kvitsøygata.

Innenfor BK7 gjelder bestemmelsene for bygninger vist på plankartet som bygg som skal bevares, fyrhusets pipe inkludert. Det samme gjelder også den viste fasaden mot Lervigsveien.

§ 11.1 Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal i tillegg til det som er nevnt i § 3.1.3 inneholde bestemmelser om følgende:

- Bygningsutforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse
- Eventuelle endringer av bevaringsverdig bebyggelse

§ 11.2 Spesielle bestemmelser for BK7

Ved riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

Bygninger som ikke er vist som bygg som skal bevares kan tillates erstattet av nybygg innenfor viste byggegrenser etter nærmere vurdering av byantikvaren. Evt. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området . De kan ha en gesimshøyde på maks. kote 20 og en mønehøyde på maks. kote 24.

§ 12 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 12.1 Torg/gågate

Sjøpromenade skal tilknyttes offentlig vei og være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

§ 12.2 Felles lek

Fellesareal for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

§ 12.3 Ubebygde arealer i byggeområdene

Ubebygde deler av aktuelle tomter skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

§ 12.4 Haugesundsgata og Ryfylkegata

Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av byggeområdene BK1-BK24, B5 eller LOK1-LOK3.

§ 12.5 Trafikk- og friområder

Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av et byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Dette omfatter også tilliggende kryssområder. Sjøpromenaden kommer i tillegg (se § 12.1). Tabellen viser også hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Byggeområde: Trafikkområde/ friområde:	B5	Allmennyttig	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BK6	BK7	BK8	BK9	BK10	BK11	BK12	BK13	BK14	BK15	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	BK24	LOK 1	LOK2 vest	LOK2 øst	LOK 3 vest	LOK 3 øst
Johannesgt og Kvitsøygt. langs BK12														X																	
Avaldsnesgt langs LOK1			X																								X				
Avaldsnesgt langs Torg, F2 og BK4			X																												
Lervigsveien langs BK1			X																												
Lervigsveien langs BK3			X		X																										
Lervigsveien langs BK7								X	X																						
Lervigsveien langs BK8 (inkludert torg/gågate-areal)										X																					
Rennesøygt mellom BK12 og BK13														X	X																
Rennesøygt langs LOK2										X																		X	X	X	X
Rennesøygt langs B6										X																					
Kvitsøygt langs LOK2								X																			X	X	X		
Kvitsøygt langs BK6								X																							
Kvitsøygt. langs BK2 og BK3				X	X				X																						
Trafikkområde mellom F1 og F8 fram til BK9				X	X		X		X		X	X																			
Trafikkområde mellom BK9 og BK5							X				X																				
Trafikkområde mellom BK9 og BK10							X				X	X																			
Trafikkområde mellom BK10 og BK11							X				X	X	X																		
Trafikkområde mellom BK8 og BK11							X			X	X	X	X																		
Haugesundsgt langs LOK1																											X				
Haugesundsgt langs BK12														X														X			
Haugsundsgt langs BK13															X															X	
Haugesundsgt. langs F3.														X	X													X	X	X	X
Haugesundsgt. langs B5	X																														
Ryfylkegt langs LOK1																											X				
Ryfylkegt langs LOK2																													X		
Ryfylkegt langs LOK 3																															X
Trafikkområde mellom BK16 og BK21																X	X	X	X	X	X	X	X	X							
Trafikkområde mellom BK16 og BK17																X	X	X	X	X											
Trafikkområde langs BK15																X	X		X	X											
Trafikkområde langs BK 14																X			X	X											
Trafikkområde langs BK18																			X	X											
Trafikkområde langs BK19																					X	X									
Trafikkområde mellom BK20 og BK22/F6																					X	X		X							
Trafikkområde mellom BK20 og BK21																					X	X	X	X							
Trafikkområde langs sydsiden av F6																			X	X	X	X	X	X	X	X					
Søilandsgt. langs BK23																									X	X					
G1 i plan 2218										X			X	X	X	X	X	X										X	X	X	X
F1 og F8				X	X		X		X		X	X																			
F2 og Torg(friområde)		X				X		X																			X				
F3														X	X													X	X	X	X
F4										X			X			X	X	X													
F5 og tilstøtende friområde I plan 2218	X													X	X																
F6																			X	X	X	X	X	X	X						
F7																										X					
F9			X																												

Skillet mellom østre og vestre del av LOK2 og LOK3 følger vist byggegrense midt i disse feltene.

§ 13 FAREOMRÅDER

Retningslinjer gitt i oppbevaringstillatelser fra Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern skal følges. Det tillates ikke etablert annen virksomhet i områdene som vil kunne utløse behov for en faresone.

§ 13.1 Fareområde ved Dreyersholmane

Ved Dreyersholmane gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresonen utgår når denne virksomheten opphører/flyttes.

Det tillates ikke at småbåthavnen i Breivig påføres bruksrestriksjoner utover de bestemmelser som tidligere er gjort gjeldende i anledning eksisterende anlegg.

§ 13.2 Fareområde i BK21

Faresonen utgår når tanken ikke lenger er i bruk.

PLAN 2200. REGULERINGSPLAN FOR SIRISKJERET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kultur og byutvikling 30.03.2007, sist revidert 22.05.07

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 11.06.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Stavanger bystyre 15.12.2025	Endrede bestemmelser for trinn 2 (Alternativ 1 med endret pkt. 8-4)	pbl § 12-14.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for et bærekraftig og levende byområde som skal være et referanseprosjekt for urbant trebyggeri med i hovedsak boliger og noe næringsvirksomhet, i henhold til det bearbeidete vinnerforslaget i arkitektkonkurransen for Siriskjær.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet for trehusbyen på Siriskjær skal følges både når det gjelder hovedvisjoner, kvalitetsmål og anbefalte tiltak innenfor temaene: bebyggelse og uterom, arkitektur og materialressurser, energibruk, universell utforming og forurensning.

§ 2.2 Bruk

Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer o.a. i urimelig grad mht. f.eks. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

§ 2.3 Utforming og opparbeidelse

Bygninger og uterom skal fremstå med overbevisende arkitektonisk kvalitet. Prosjektet må planlegges og opparbeides i forhold til vindskjerming og solforhold. Uterommene skal planlegges for lek og rekreasjon og for å stimulere til sosialt liv for alle generasjoner. Ulike elementer, material- og fargebruk skal ha et enhetlig preg. Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede.

Tre skal inngå som et hovedmateriale og det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsettingsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

Kaiplaten i nord, som fungerer som fundament for kaien, må beholdes.

§ 2.4 Energi

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskropp.

§ 2.5 Frisiktsoner

Ved eventuelle adkomster skal det legges inn nødvendige frisiktsoner. Innenfor disse sonene tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.6 Forurensning

Masser som i henhold til undersøkelser og analyser viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensingsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Illustrasjonsplan/Bebyggelsesplan

Illustrasjonsplan skal legges til grunn og følges. Dersom denne fravikes, kreves bebyggelsesplan for området.

Bebyggelsesplanen skal da redegjøre for følgende:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer. Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagt bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder
- Avkjørsler, atkomstforhold, og internveier
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Siktlinjer
- Fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelser som måtte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skiltplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2)

§ 3.2 Opparbeidelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for uteområdene, inkludert sjøpromenaden. Dersom det er aktuelt med en gradvis utbygging av området, skal det også vises hvordan den midlertidige situasjonen skal løses (se § 8.3). Planen skal godkjennes av kommunen.

Planen skal redegjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplanting, belegg, belysning, lekeapparater og ev. annet utstyr, forstøtningsmurer o.l. Ved en trinnvis utbygging må planen også redegjøre for eventuell midlertidig opparbeidelse av ubebygde arealer.

§ 4 BYGGEOMRÅDE: BOLIG

§ 4.1 Bruk

Området kan brukes til boligformål. Det tillates maks. 170 boenheter i området, og maksimalt 40 i trinn 2.

Mindre kontorvirksomhet, butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates i 1.etasje. I trinn 2 tillates også fellesfunksjoner for boligene. Ordinære boliger tillates ikke i 1.etasje.

Det kan plasseres en transformatorastasjon i området under nytt terreng.

§ 4.2 Krav til byggesøknad

Søknad skal redegjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise ev. nabobebyggelse. Søknad skal redegjøre for lokalklimatiske forhold og eventuelle nødvendige tiltak.
For trinn 2 skal hovedfasadematerialе være trekledning med farge tilsvarende trinn 1. Andre farger og materialer kan benyttes i inntrukkede deler av bebyggelsen og bygningsdetaljer.

§ 4.3 Høyde

Byggehøyden skal være maks kote +24. Det tillates enkelte overskridelse inntil maks kote +27 som vist på illustrasjonsplan og snitt A-A og B-B datert 15.02.2007.
For trinn 2 er maksimale høyder for bebyggelsen som vist i snitt C og D datert 14.03 2025.
For areal med høyde t.o.m. +6,0 (overdekket underetasje) tillates nødvendig rekkverk over denne høyden.

§ 4.4 Bruksareal

T-BRA=25.600 m^2 hvorav min. 6.550 m^2 skal ligge under nytt terreng.
For trinn II er maksimal BRA= 5 300 m^2.

§ 4.5 Ubebygde deler av tomten

Arealene skal opparbeides etter plan iht. § 3.2.

§ 4.6 Lekeplasser

Behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor byggeområdet.

§ 4.7 Av- og pålessing mv.

Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Varemottak må ikke legges inn mot boligområder.

§ 4.8 Parkering

Det skal etableres 1 plass pr. bolig pluss 1 plass pr. 100 m^2 annet bruksareal. For trinn 2 er parkeringskravet for bil 0,5 plasser pr. boenhet, pluss 0,2 gjesteplasser pr boenhet.

Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkeringsplasser tilknyttet annet bruksareal skal kunne benyttes til gjesteparkering for boligene utenom arbeids- og åpningstid.

Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet fortrinnsvis under tak, inne i bygg, eller nær inngangsparti. For trinn 2 er kravet minimum 2 plasser for boenheter under 60 m^2 BRA, 2,5 plasser for boenheter over 60m^2 BRA. I tillegg skal det være 0,5 gjesteplassser pr. boenhet.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Sjøpromenade

Arealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjølinjen. Promenadens avslutning mot sjøen skal være vertikal, ikke en skrånende fylling. Promenaden kan utvides inn i byggeområdet i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.
Utformingen av promenaden må ta hensyn til faren for en eventuell skipskollisjon.

I nord der promenaden er vist med en bredde på 22 m kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.2 eller er til hinder for allmenn ferdsel gjennom området.

Innenfor den viste byggegrensen i nord tillates bebyggelsen å krage ut over sjøpromenaden. Her skal det være en fri høyde på min. 5 m.

§ 6 FRIOMRÅDER (F1, F2)

Områdene skal sammen oppfylle funksjonen som kvartalslekeplass for boligene i planområdet. Områdene skal opparbeides etter plan iht. § 3.2. Det skal tilrettelegges for naturinnhold og grønt. Det skal vektlegges å skape sammenheng og levedyktighet i parkområdene, og med gode vind- og solforhold. For F2 gjelder i tillegg § 9, #3

§ 7 SPESIALOMRÅDER

§ 7.1 Anlegg i grunnen

Områdene kan benyttes til nedsenkbare avfallscontainere. Ledig areal over bakken skal opparbeides som en del av fortauet.

§ 7A BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 8.1 Torg/gågate - Sjøpromenade

Sjøpromenade skal tilknyttes offentlig vei og være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

§ 8.2 Friområder og lekearealer

Før det gis rammetillatelse skal friområdene F1 og F8 innenfor reguleringsplan 1785 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Arealer for lek (sandlekeplasser og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. For trinn 2 gjelder dette F2, lekearealer innenfor boligformålet, samt arealet omfattet av bestemmelsesområde #1.

§ 8.3 Ubebygde arealer i byggeområdet

Ved en gradvis utbygging av området, skal ubebygde deler av byggeområdet, som naturlig hører til bebyggelsen som skal bygges, være ferdig opparbeidet etter plan iht. § 3.2 før bygningene tas i bruk. Eventuelle allerede utfylte arealer som naturlig tilhører senere byggetrinn skal gis en midlertidig opparbeidelse som sikrer tilfredstillende tilgjengelighet og estetisk standard (se § 3.2).

§ 8.4 Trafikk- og friområder

Før det gis rammetillatelse skal følgende trafikkområder (inkludert vann- og avløpanlegg, og ev. tilliggende kryssområder) være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Veien mellom F1 og F8 fram til BK9
- Veien mellom planområdet og felt BK9 og BK5/BK10 i plan 1785
- Veien mellom felt BK11 og BK8/BK10 i plan 1785
- Sjøpromenaden (se § 7.1).
- De deler av Haugesundsgata og Ryfylkegata som er vist i reguleringsplan 1785.

For trinn 2 skal den delen av promenaden som ikke er ferdigstilt, og hele friområde o_PA, være sikret opparbeidet før rammetillatelse

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Området skal opparbeides parkmessig i sammenheng med o_PA og Lervigparken generelt. Området skal sikre tilkomst til de viste brannoppstillingsplassene, jf # 2.

#2 I områdene skal det ikke etableres elementer eller installasjoner som kan hindre bruk til brannoppstilling.

#3 I området skal terrenget bearbeides for å få en god overgang mellom tilgrensende boligareal og de aktive delene av friområdet.

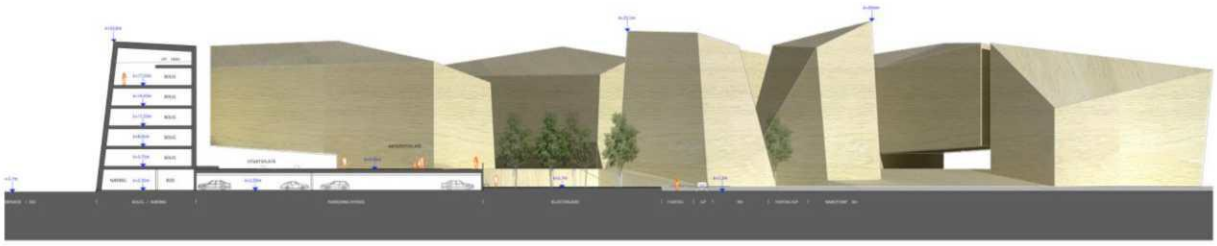
Plan 2200- Vedlegg

Illustrasjonsplan revidert 16.08.2025



Snitt A-A og B-B (trinn 1)

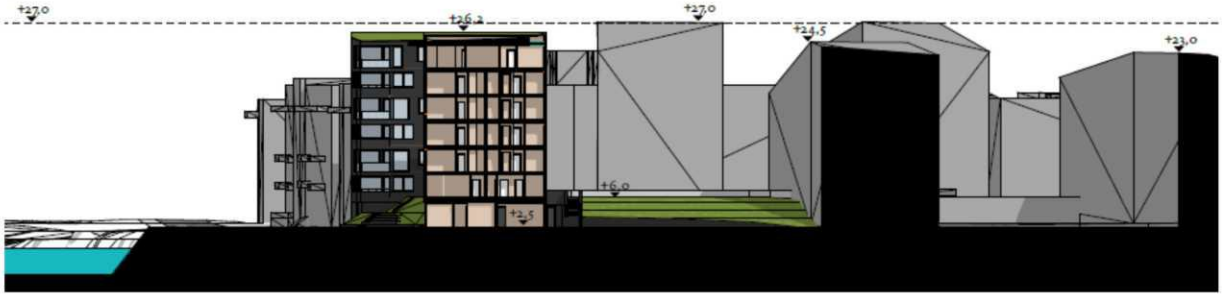
SNITT A-A





SNITT B-B

Snitt C og D datert 12.05.2025 (trinn 2)





Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Oversiktskart

Adresse: **Bryggerikaien 10, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/54/1060/0/42**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8952 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2026



Matrikkelkart

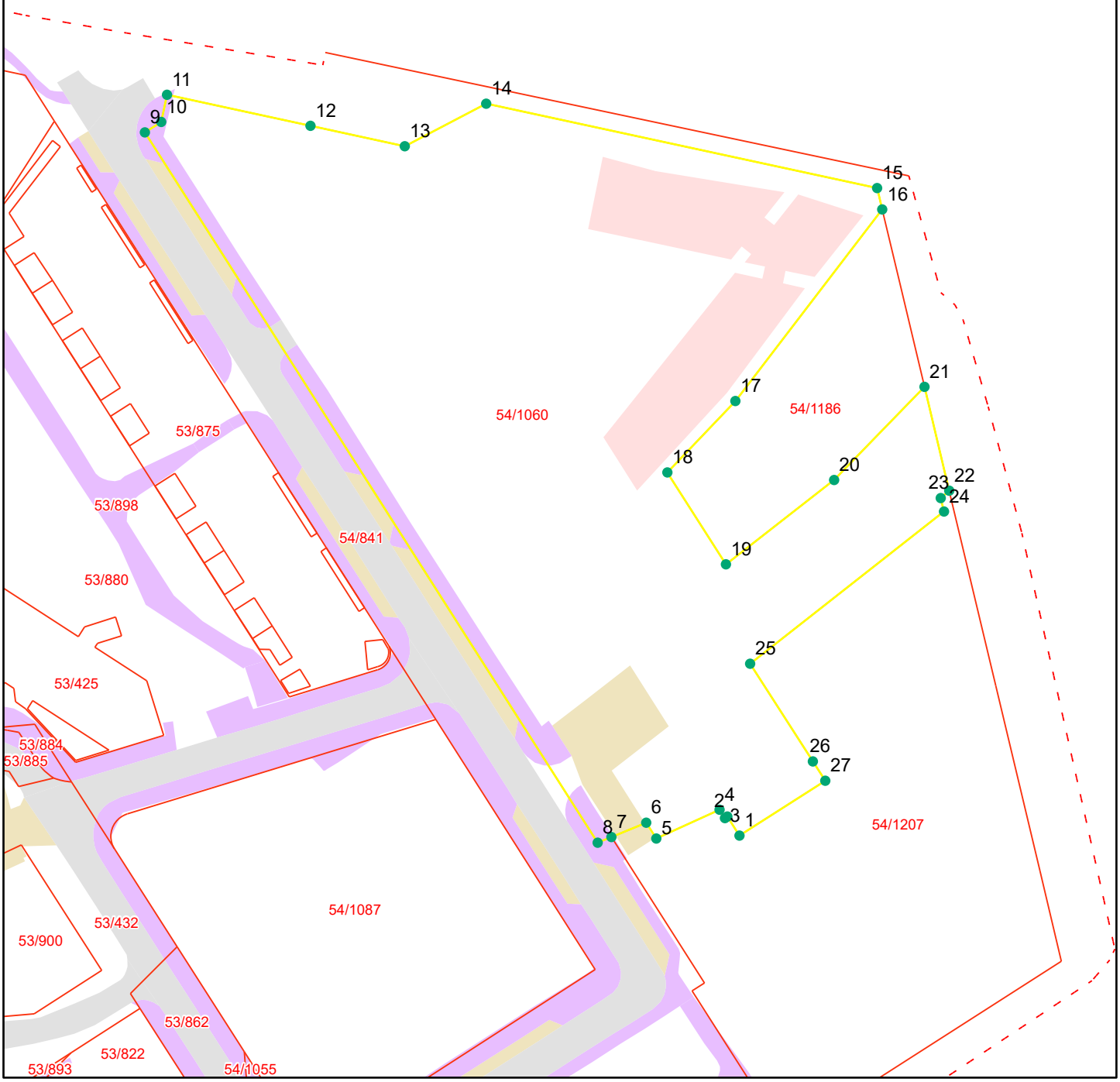
Adresse: **Bryggerikaien 10, 4014 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/54/1060/0/42**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8952 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8952 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541053.81	313863.04	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.86	0
2	6541057.06	313860.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.49	0
3	6541056.79	313860.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.71	0
4	6541058.22	313859.64	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.9	0
5	6541053.31	313848.84	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.21	0
6	6541056.01	313847.12	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.45	0
7	6541053.56	313841.17	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.54	0
8	6541052.6	313838.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	144.06	0
9	6541173.65	313761.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.32	0
10	6541175.43	313764.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.75	0
11	6541180.06	313765.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.13	0
12	6541174.77	313789.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.52	0
13	6541171.29	313805.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.72	0
14	6541178.54	313819.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	68.48	0
15	6541164.16	313886.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.76	0
16	6541160.52	313887.41	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	41.29	0
17	6541127.87	313862.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.87	0
18	6541115.7	313850.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.64	0
19	6541100.04	313860.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	23.47	0
20	6541114.41	313879.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.2	0
21	6541130.29	313894.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.25	0
22	6541112.59	313898.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.93	0
23	6541111.33	313897.4	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.36	0
24	6541109.04	313897.96	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	42.18	0
25	6541083.1	313864.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.86	0
26	6541066.45	313875.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.93	0
27	6541063.16	313877.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	17.43	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1060/0/42
Dato: 2026-08-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	18.08.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	54	Bnr:	1060	Fnr:	0	Snr:	42
Adresse:	Siriskjeret 19 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:		

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.

postmottak.kbu@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. 04005 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Kraftværk AS
Lervigsveien 25

4014 STAVANGER

Dato: 25.09.2015
Saksnummer: 11/15730-75
Journalnummer: 88136/15
Deres referanse: Liv Agathe Backer

FERDIGATTEST - GNR/BNR 54/1060 - NYBYGG 130 LEILIGHETER I 9 BLOKKER M/NÆRINGSLOKALER OG PARKERINGSANLEGG UNNTATT NÆRINGSLOKALER I BYGG 8

Byggestedsadresse: Siriskjeret 11, 13a-b, 15, 17, 19, 21a-b, 23, 25 og 27b
Tiltakshaver: ny Siriskjær Utbygging AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 08.09.2015.

Det gjenstår montering av kjøkken i leilighet 501-13A, 3,01-13B og 502-13B i bygg 8 og 601-15 i bygg 7, samt næringslokaler i bygg 8.

Denne ferdigattesten erstatter tidligere ferdigattest utdstedt den 24.09.2015

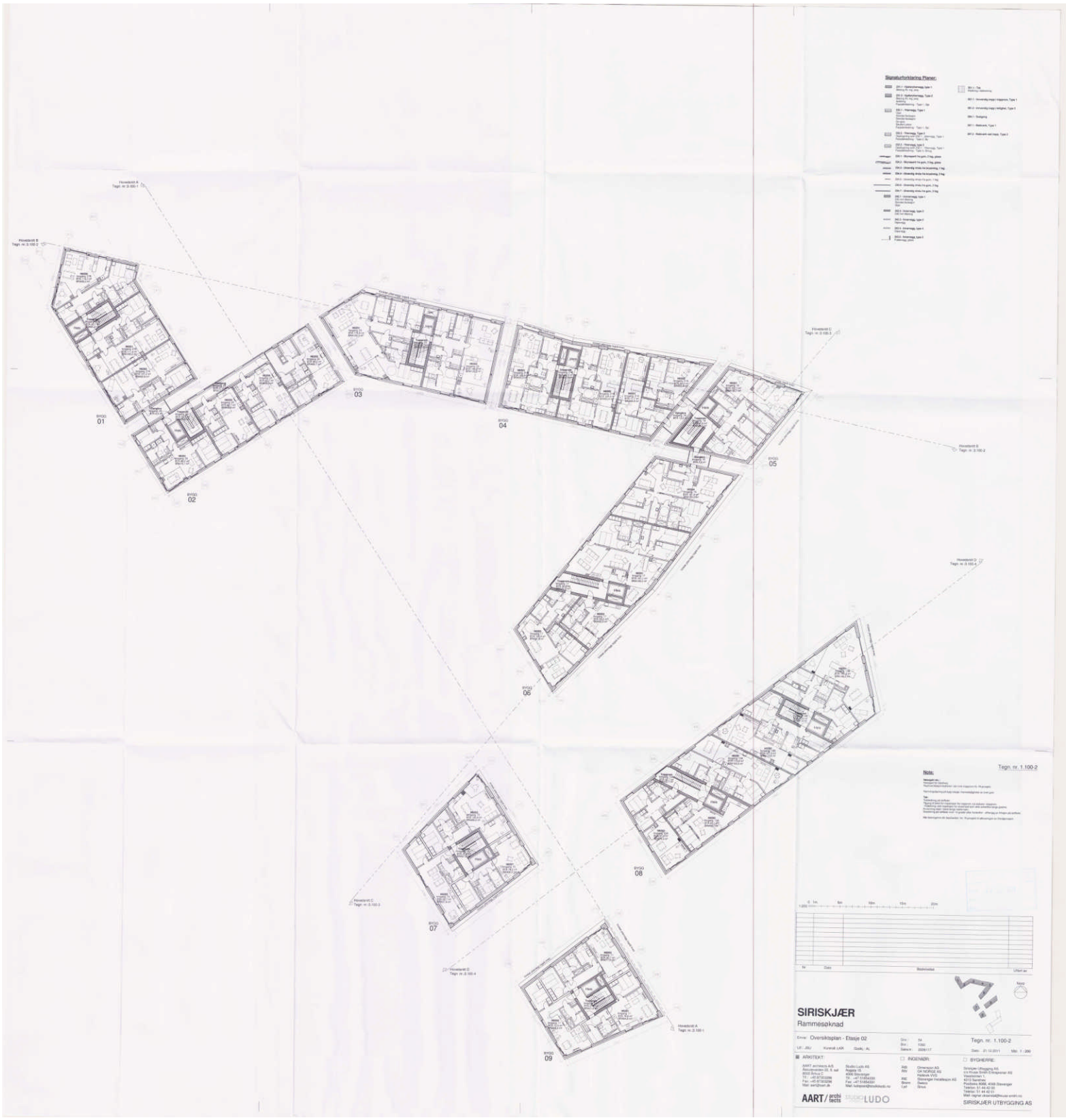
Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelser, daterte 09.03.2012 og 03.03.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse daterte:
- Bygg 1-3 den 17.06.2014
- Bygg 4-6 den 27.11.2014
- Næringslokaler i bygg 1 og 3 den 04.02.2015
- Felleslokaler i bygg 6 den 24.03.2015
- Næringslokaler i bygg 4 og 5 den 08.07.2015

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



Tegn. nr. 1.100-2

Note:

0 1m 5m 10m 15m 20m
1:200

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av

Nord

SIRISKJÆR

Rammesøknad

Emne: Oversiktsplan - Etasje 02

Dim: 1:200
Dato: 21.12.2011

Tegn. nr. 1.100-2

Utf.: JBJ Kontroll: LKR Godkj.: AL

Rev.: 04
Status: 2009117

Dato: 21.12.2011 Mål: 1 : 200

ARKITEKT:

AART architects AS
Aavatsmarkveien 22, 5. sal
4032 Stavanger
Tlf.: +47 51503299
Fax.: +47 51503298
Mail: aart@aart.as

Studio Ludo AS
Nygata 15
4006 Stavanger
Tlf.: +47 51854330
Fax.: +47 51854331
Mail: kontoret@studioludo.no

INGENIØR:

RIB Dimension AS
RIB OK NORGE AS
Hellevik VVS
RIE Stavanger Heatdesign AS
Brann Sweco
Lyd Sirius

BYGHERRE:

Siriskjær Utbygging AS
c/o Kruse Smith Eiendomsmegler AS
Klubbgården 1,
4010 Stavanger
Postboks 8092, 4068 Stavanger
Tlf.: 51 84 42 00
Telefax: 51 84 42 01
Mail: vegard.vikanstad@kruse-smith.no

AART/ architects STUDIO LUDO

SIRISKJÆR UTBYGGING AS

14/5965

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601605354
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE		Postboks 8001, 4068 STAVANGER
889506652	SIRISKJÆR UTBYGGING AS		Postboks 8088, 4068 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	54	1060

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1060	0	1	81 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	2	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	3	94 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	4	101 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	5	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	6	102 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	7	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	8	102 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	9	101 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	10	153 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	11	102 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	12	101 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	13	78 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	14	71 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	15	78 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	16	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	17	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	18	81 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei

TINGLYST
DOKUMENT 495673
18 JUNI 2014
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1060	0	19	78 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	20	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	21	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	22	81 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	23	141 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	24	107 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	25	107 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	26	143 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	27	152 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	28	134 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	29	159 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	30	131 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	31	156 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	32	129 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	33	154 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	34	215 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	35	151 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	36	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	37	93 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	38	68 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	39	56 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	40	96 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	41	95 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	42	68 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	43	54 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	44	94 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	45	94 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	46	68 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	47	52 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	48	92 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	49	92 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	50	158 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	51	49 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1060	0	52	139 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	53	132 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	54	126 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	55	120 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	56	114 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	57	94 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	58	61 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	59	134 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	60	148 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	61	92 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	62	51 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	63	131 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	64	145 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	65	49 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	66	90 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	67	128 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	68	141 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	69	104 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	70	46 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	71	126 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	72	138 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	73	66 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	74	77 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	75	74 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	76	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	77	88 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	78	58 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	79	69 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	80	86 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	81	58 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	82	64 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	83	83 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	84	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1060	0	85	60 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	86	70 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	87	56 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	88	67 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	89	252 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	90	153 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	91	106 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	92	106 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	93	76 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	94	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	95	150 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	96	116 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	97	106 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	98	76 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	99	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	100	146 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	101	116 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	102	106 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	103	76 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	104	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	105	143 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	106	116 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	107	106 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	108	76 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	109	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	110	139 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	111	225 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	112	212 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	113	87 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	114	60 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	115	54 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	116	81 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	117	66 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	54	1060	0	118	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	119	76 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	120	64 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	121	59 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	122	71 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	123	62 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	124	58 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	125	66 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	126	60 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	127	57 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	128	229 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	129	58 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	130	45 / 13841	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	54	1060	0	131	63 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	132	219 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	133	111 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	134	86 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	135	62 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	136	156 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	137	155 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	138	154 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	54	1060	0	139	172 / 13841	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 495673
18 JUNI 2014
STATENS KARTVERK
Elena Nynagen

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	STAVANGER	54	1060		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	92	b	91	B	106	b	121	B	59	b	151				181			
62	B	51	b	92	B	106	b	122	B	71	b	152				182			
63	B	131	b	93	B	76	b	123	B	62	b	153				183			
64	B	145	b	94	B	57	b	124	B	58	b	154				184			
65	B	49	b	95	B	150	b	125	B	66	b	155				185			
66	B	90	b	96	B	116	b	126	B	60	b	156				186			
67	B	128	b	97	B	106	b	127	B	57	b	157				187			
68	B	141	b	98	B	76	b	128	B	229	b	158				188			
69	B	104	b	99	B	57	b	129	B	58	b	159				189			
70	B	46	b	100	B	146	b	130	B	45	b	160				190			
71	B	126	b	101	B	116	b	131	N	63		161				191			
72	B	138	b	102	B	106	b	132	N	219		162				192			
73	B	66	b	103	B	76	b	133	N	111		163				193			
74	B	77	b	104	B	57	b	134	N	86		164				194			
75	B	74	b	105	B	143	b	135	N	62		165				195			
76	B	59	b	106	B	116	b	136	N	156		166				196			
77	B	88	b	107	B	106	b	137	N	155		167				197			
78	B	58	b	108	B	76	b	138	N	154		168				198			
79	B	69	b	109	B	57	b	139	N	172		169				199			
80	B	86	b	110	B	139	b	140				170				200			
81	B	58	b	111	B	225	b	141				171				201			
82	B	64	b	112	B	212	b	142				172				202			
83	B	83	b	113	B	87	b	143				173				203			
84	B	57	b	114	B	60	b	144				174				204			
85	B	60	b	115	B	54	b	145				175				205			
86	B	70	b	116	B	81	b	146				176				206			
87	B	56	b	117	B	66	b	147				177				207			
88	B	67	b	118	B	59	b	148				178				208			
89	B	252	b	119	B	76	b	149				179				209			
90	B	153	b	120	B	64	b	150				180				210			

Sum tellere: 7653 = nevner: 13841

Dato	Utsteders underskrift

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

14/5965

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Siriskjær Utbygging as	Tinglyst 18.06.2014 dokumentnr. 495673
Adresse: Postboks 8088	
Postnr.: 4068 Poststed: STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 889,506,652 Ref. nr.: IAA	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	54	1060		

MOTTATT 14 APR 2014

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	81	b	13	B	78	b	25	B	107	b	37	B	93	b	49	B	92	b
2	B	93	b	14	B	71	b	26	B	143	b	38	B	68	b	50	B	158	b
3	B	94	b	15	B	78	b	27	B	152	b	39	B	56	b	51	B	49	b
4	B	101	b	16	B	59	b	28	B	134	b	40	B	96	b	52	B	139	b
5	B	93	b	17	B	59	b	29	B	159	b	41	B	95	b	53	B	132	b
6	B	102	b	18	B	81	b	30	B	131	b	42	B	68	b	54	B	126	b
7	B	93	b	19	B	78	b	31	B	156	b	43	B	54	b	55	B	120	b
8	B	102	b	20	B	59	b	32	B	129	b	44	B	94	b	56	B	114	b
9	B	101	b	21	B	59	b	33	B	154	b	45	B	94	b	57	B	94	b
10	B	153	b	22	B	81	b	34	B	215	b	46	B	68	b	58	B	61	b
11	B	102	b	23	B	141	b	35	B	151	b	47	B	52	b	59	B	134	b
12	B	101	b	24	B	107	b	36	B	93	b	48	B	92	b	60	B	148	b

Sum tellere: 6188 = nevner: 13841

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Forus 9. april 2014	SIRISEN ER UTBYGGING AS Ingvald Aase INGVALD AASE Eiendomsmegler pp. fullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
54	1060		1-139	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
16.06.2014	Mary-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 18.06.2014
dokumentnr. 495673

Dato	Utstederens underskrift

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:
Siriskjeret 19, 4014 Stavanger
Gnr. 54, Bnr. 1060, Snr. 42, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260195

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@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.
