PRIVATMEGLEREN

LERVIGSVEIEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Tegninger

Ferdigattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

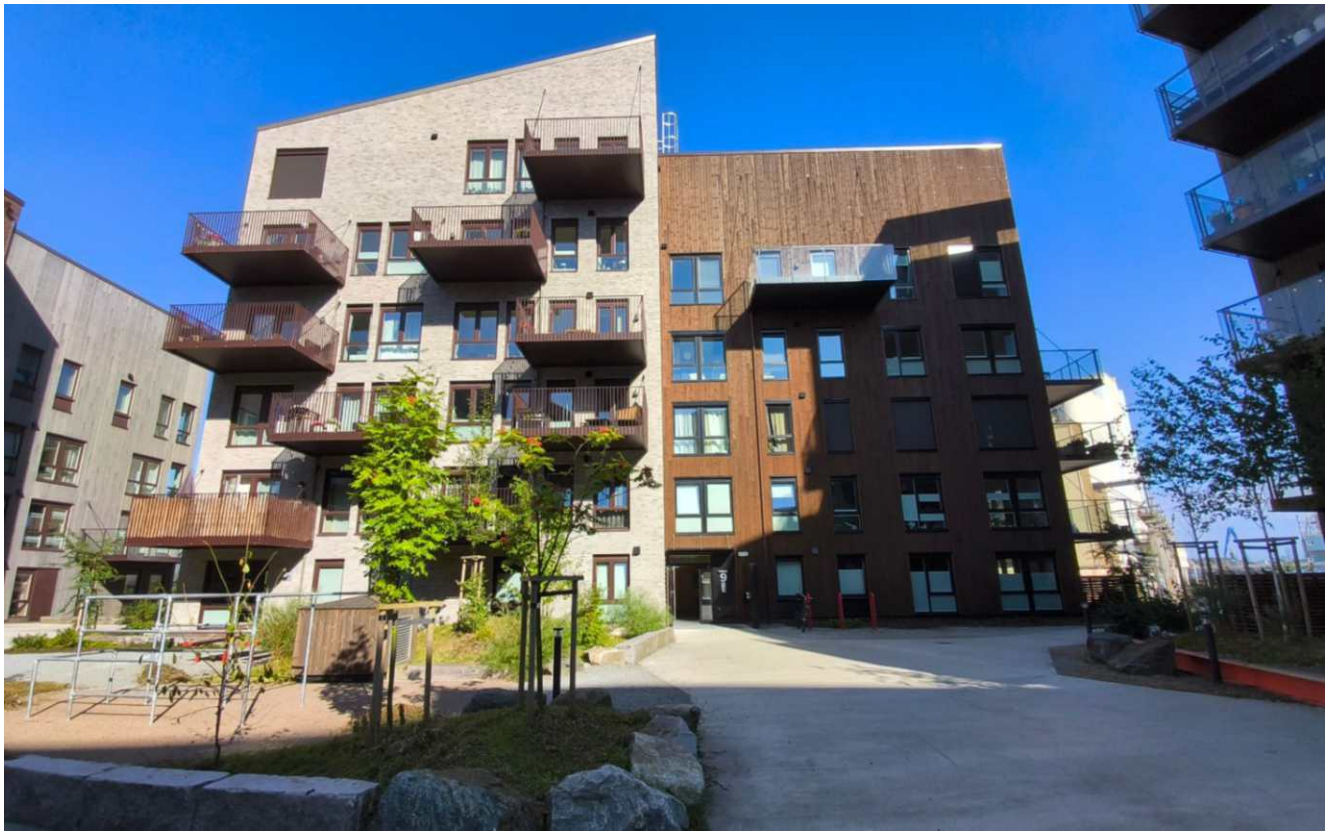
Leilighet

Lervigsveien 9 , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 779, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3096 **Eiendomsverdi ref nr:** CR3660

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST 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.

Rogatakst AS

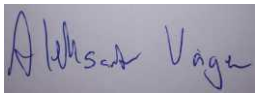
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

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

Hjørneleilighet i 4. etasje, oppført i 2024 i Stavanger kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl og fasadeplater.

Etasjeskiller i betong.

Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og innkjørsel.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023, og det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Balkongdøren har 3-lags glass. Det er montert utvendig beslag for økt levetid.
Hoveddøren er en EI30

Det er en balkong utenfor stuen, på 14m2.
Balkongen er bygget opp av stål, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 121-122 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene.
Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i dører og vinduer.
Takhøyden på stue/kjøkken er 2,52 meter, og 2,61 på soverommene.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Boligen har 2 våtrom, og disse er relativt like:

Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin på det ene badet, samt fordelerskap.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal.
Det er mørke, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen, i taket.

Kjøkkenet har en nedsenket ventilator i koketoppen. Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen i innredningen under koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på badene, i vegg og i taket.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert i taket på gangen.

Boligen har en gasspeis på stuen, fra byggeår.
Peisen er tilkoblet fjerngass.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på det ene badet.

Boligen har vannbåren varme på kjøkken, stue, tv-stue og gang.
Systemet er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.
Fordelerstokken er plassert i skapet på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen, i garderobeskapet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

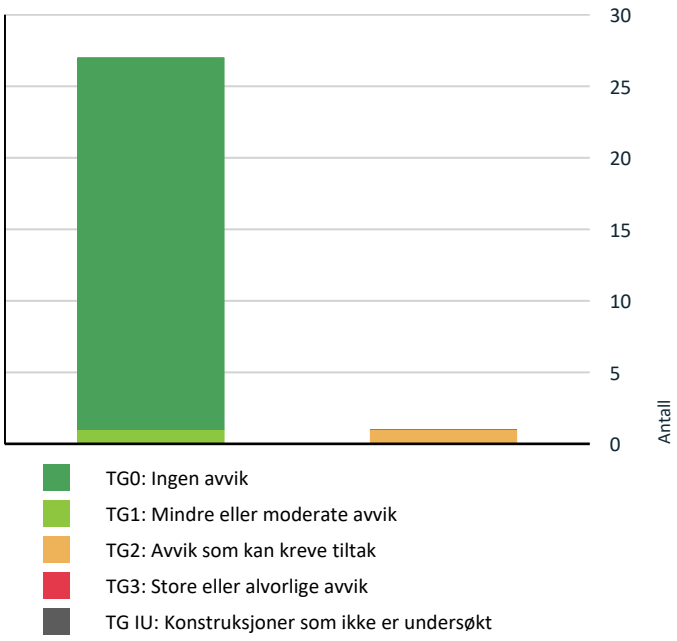
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023, og det er montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Balkongdøren har 3-lags glass. Det er montert utvendig beslag for økt levetid.
Hoveddøren er en EI30

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen, på 14m2.
Balkongen er bygget opp av stål, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 121-122 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i dører og vinduer.

Tilstandsrapport

Takhøyden på stue/kjøkken er 2,52 meter, og 2,61 på soverommene.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
0,7 cm. Det er målt på stuen og på gangen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon på utførelser i boligmappa

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er uten membranoppbrett.
Det er 1:100-fall utenfor dusjsonen og mot sluk.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Det er jevnt fall mot sluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin samt fordelerskap her.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet er også bygget som en kabin.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon på utførelser i boligmappa

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har aluminiumsplater i taket og flis på veggene.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er uten membranoppbrett.
Det er 1:100-fall utenfor dusjsonen og mot sluk.
Dusjsonen er nedsenket med 0,5-1 cm.
Det er jevnt fall mot sluk i dusjsonen/minst 1:100-fall.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport

Våtrommet er også bygget som en kabin.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal.
Det er mørke, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen, i taket.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en nedsenket ventilator i koketoppen. Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen i innredningen under koketoppen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på badene, i vegg og i taket.

Tilstandsrapport







TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert i taket på gangen.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en gasspeis på stuen, fra byggeår.
Peisen er tilkoblet fjerngass.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på det ene badet.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på kjøkken, stue, tv-stue og gang.

Tilstandsrapport

Systemet er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.
Fordelerstokken er plassert i skapet på badet.



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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen, i garderobeskapet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.



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

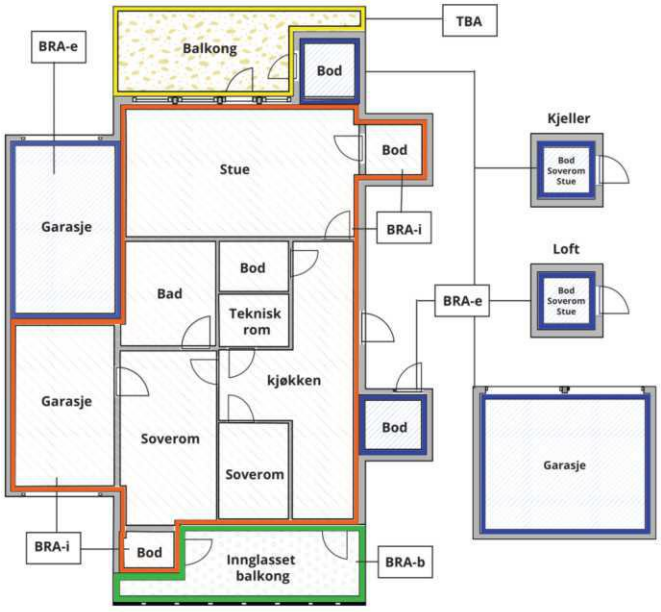
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	90			90	14
Underetasje		5		5	
SUM	**90**	**5**			**14**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod/b128	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	779		68	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lervigsveien 9

Hjemmelshaver
Bru Kjetil

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del avtaler på grunnen/eiendommen.
Det foreligger en seksjonsbrøk 88/7610.
Ellers ingenting å bemerke.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

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.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260148
Addresse	Lervigsveien 9		
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kjetil Bru		

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?

Januar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mars 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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 29.09.2026

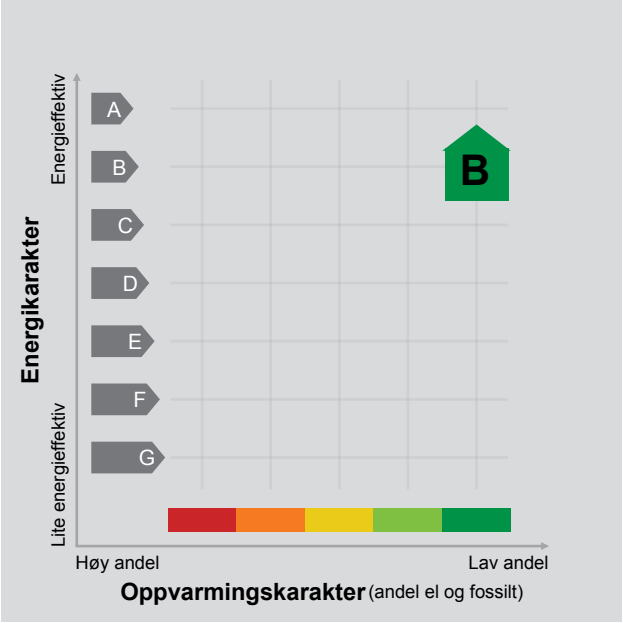
Signert av *Kjetil Bru*

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Lervigsveien 9
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	779
Seksjonsnummer	68
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300903085
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	8726df35-5b07-48a2-ad38-03e7e58434da
Dato	01.03.2024
Innmeldt av	Norconsult Norge AS v/ TOM-ANDRE OLSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN GARASJESAMEIET

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie, org.nr. xxx xxx xxx ("**Sameiet**").

Sameie omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 776 seksjonsnummer 1-262 i Stavanger kommune ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 262 næringsseksjoner (hhv. parkeringsplasser og boder). Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg. Eiendommen skal tjene som garasjeanlegg for eiendommene gnr. 52 bnr. 777 ("**52/777**"), bnr. 779 ("**52/779**") og bnr. 780 ("**52/780**") i Stavanger kommune.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av type seksjon. Parkeringsplass og parkeringsplass med tilhørende bod bak seg har brøk 2 (dvs. 2/354), mens vanlige sportsboder har brøk 1 (dvs. 1/354). Den enkelte seksjons sameiebrøk fremgår av seksjoneringsvedtak tinglyst på Eiendommen.

Tekniske installasjoner som ligger i Eiendommen og som tjener eierseksjonsameiene på 52/779 og 52/780 i Stavanger kommune, skal alene besørge og bekoste drift og vedlikehold av disse etter sameiebrøken mellom gnr/bnr 52/779 og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

Brøken for fordeling av forbruk fjernvarme skal være etter fordelingsnøkkelen i boligsameiene, 7610 kvm (7610/9848) for 52/779 og 2 238 kvm (2238//9848) for gnr/bnr 52/780.

Brøken for fordeling av gass skal være sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Eierskapet til parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner på 52/777, 52/779 og 52/780.

Eierskapet til boder kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner på 52/777, 52/779 og 52/780.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

All ferdsel i Eiendommen, herunder i kjørebane og adkomstarealer, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å vaske bil i anlegget.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.3.2. Spesielt om kajakk bod

Seksjonseierne har lik rett til å benytte seg av kajakkrommet. Dog skal styret etter søknad fordele kajakkplasser. Hvilke kajakkplasser som til enhver tid er reservert fås av styret etter forespørsel. Styre kan lage ordensregler for bruk av kajakkbod.

4.1 Eiendommen

Eiendommen utgjør felles garasjeanlegg for 52/777, 52/779 og 52/780. Eiendommen ligger under bakken og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

4.2 HC-plass

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseieren nærmest plassen til vedkommende med nedsatt funksjonsevne skal bytte. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres ladepunkt – på plassen uten ladepunkt – på seksjonseieren som har behov for HC-

parkering sin regning. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4.3 Ladeplass

En seksjonseier kan med styrets godkjenning etablere ladepunkt til elbil knyttet til sin parkeringsplass for egen kostnad og risiko. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes for eksempel begrenset kapasitet, at det innen rimelig tid skal etableres et felles anlegg for lading, eller at etableringen er til urimelig fortrengsel for interessene til Sameiet eller andre seksjonseiere.

5. FELLESKOSTNADER

5.1.1 Seksjonene 1-256:

Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Enhver kostnad til vedlikehold, renhold, oppgradering o.l. av de delene av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til garasjeplassene og bodene, samt adkomstarealer til garasjeplassene og boder, dekkes av seksjonene 1-256 etter sameiebrøken.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseiernes felles forpliktelser.

5.1.2 Teknisk rom/fjernvarmesentral/fellesanliggende i anleggseiendommen:

Alle andre kostnader i punkt 5.1.1 (unntatt forbruk av fjernvarme se punkt 5.1.3) i skal viderefaktureres til gnr 52 bnr 779 og 780 etter fordelingsnøkkelen 116/161 for gnr/bnr 52/779, og 45/161 for gnr/bnr 52/780. Bestemmelsen gjelder også strøing og vinterbrøyting av den offentlige parken/friområde.

5.1.3 Fjernvarme

Brøken for fordeling av forbruk fjernvarme skal være etter fordelingsnøkkelen i boligsameiene, 7610 kvm (7610/9848) for 52/779 og 2 238 kvm (2238//9848) for gnr/bnr 52/780.

5.1.4 Gass

Brøken for fordeling av gass skal være sameiebrøk 116/161 for 52/779 og 45/161 for gnr/bnr 52/780.

5.1.5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Punkt 5 kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra hjemmels eiere av gnr 52 bnr 776, 779 og 780 i Stavanger kommune.

6. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøtet bør avholdes etter at boligsameiene har hatt årsmøte pga valg av styremedlemmer.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, vedtak om oppløsning av Sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene bør være styremedlemmer i de sameiene de bor i.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

Årsmøtet bør avholdes etter at boligsameiene har hatt årsmøte pga valg av styremedlemmer.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

VEDTEKTER FOR
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. 933 051 668, og er et eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

Sameiet omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 779 seksjonsnummer 1-116 i Stavanger kommune, med adresse Lervigsveien 3, 5, 7 og 9 ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 116 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den 03.11.2023.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

Seksjonseierne vil også ha rettigheter og plikter på eiendommene gnr. 52 bnr. 674 ("**52/674**"), bnr. 776 ("**52/776**"), bnr. 781 ("**52/781**") som er nærmere beskrevet i vedtektene punkt 4.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av seksjonens bruksareal (BRA), og fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter eierseksjonsloven og disse vedtekter er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

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

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

3.3.3 Utendørs tilleggsdeler for seksjoner i første etasje

Uteplass på bakkeplan for seksjoner i første etasje inngår tilleggsdel til seksjonen. Den respektive seksjon har følgelig alene drifts- og vedlikeholdsansvar for sitt uteareal. Utearealene skal stelles og vedlikeholdes i samsvar med Sameiets øvrige utearealer.

4. RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER

4.1 Felles uteareal

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/780. Eiendommen er til felles bruk for sameierne i realsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderene, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal på 52/674 fordeles mellom sameierne i henhold til sameieandel i realsameiet. Det vil utarbeides egne vedtekter for realsameiet som sameierne i realsameiet plikter å følge.

4.2 Parkering

Parkering er organisert ved at de enkelte seksjonseiere eier en/eller flere parkeringsplasser (næringsseksjoner) i garasjeanlegget på 52/776. Kostnader for drift og vedlikehold tilknyttet garasjeanlegget bæres av eieren av disse næringsseksjonene.

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge. I disse vedtektene er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

4.3 Boder

Det er etablert boder i garasjeanlegget på 52/776. Bodene skal tjene som boder for blant annet seksjonseierne i eierseksjonssameiene på Eiendommen. Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge.

4.4 Tekniske anlegg

Garasjesameiet er forpliktet til å drifte og vedlikeholde tekniske funksjoner som ligger i garasjeanlegget på 52/776 og som tjener Sameiet sammen med eierseksjonsameiet på 52/780. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk. Eiendommen har brøk 116/161.

4.5. Brann- og veianlegg i park

Det er etablert brann- og mindre ganganlegg for boligsameiene i den offentlige parken/friområdet på 52/781, i tråd med reguleringsplanen for området. Kommunen eier og forvalter friområdet, men merkostnadene forbundet med strøing og vinterbrøyting av boligsameienes anlegg, må dekkes av boligsameiene etter avtale med kommunen. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780. Eiendommen har brøk 116/161.

Denne paragraf kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra eiendommen 52/780 (bygg C).

5. VEDLIKEHOLD

5. 1 Bruksenhetene

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

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

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre, må seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i *felles* tekniske installasjoner som måtte befinne seg innenfor bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven§ 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1 jfr. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette punkt 5.2 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan Sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring

utenfor Sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Hva er felleskostnader?

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. En annen fordeling kan bare vedtas med tilslutning fra seksjonene det gjelder. Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, sånn som eksempelvis:

- kostnader til vedlikehold av fellesarealer
- forsikring
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-TV, fiberkabel etc.
- renhold av fellesarealer
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg
- Kostnader til strøing og brøyting i park/friområde

Listen er ikke uttømmende.

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Kostnadene beskrevet i vedtektene punkt 6.2 skal fordeles med lik andel per enhet.

6.2 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per seksjon.

6.3 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes av de seksjonene som har gass i de aktuelle boligsammenslutningene der kostnaden fordeles likt mellom brukerne.

6.4 Fjernvarme/tappevann

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
Dersom sameiet installerer fjernavleste målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles iht. sameiebrøker (BRA).

6.5 Kostnader knyttet til rettigheter og plikter på andre eiendommer

I felleskostnadene inngår Sameiets forholdsmessige andel av kostnadene både til drift- og vedlikehold felles garasjeanlegg på 52/776, samt kostnader knyttet til strøing og vinterbrøyting av park på 52/781

Seksjoner som eier av parkeringsplass i garasjesameiet på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Seksjoner som har bruksrett til bod i garasjeanlegget på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i boder og garasjeanlegget 52/776, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget på 52/776. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

6.6 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6.7 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- 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
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, vedtak om oppløsning av Sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

Innkalling til ordinært årsmøte 27.04.2026 for 5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1.

Møtested: Tou
Tid: kl. 18:00

PÅMELDING: Meld fra hvor mange fra din husstand som deltar innen 21. april ved svar på denne mail. Pga servering av mat og drikke er det behov for påmelding til årsmøtet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 og Sjøkanten Lervigsveien garasjesameie har felles drift og velger derfor å samordne årsmøtene på tid og sted. Årsregnskapet vil behandles hver for seg, før vi samles og går gjennom sakslisten i fellesskap.

Styret inviterer samtidig til sosial sammenkomst med snacks og drikke.

Kjøreplan for dagen blir følgende:

17.30 Dørene åpnes for registrering. Åpen bar

18.00 Årsmøte Boligsameie 1 i Scene 1

18.00 Årsmøte Boligsameie 2 i Scene 2

19.00 Servering av snacks

19.15 Årsmøte Garasjesameiet

19.45 Sosial sammenkomst

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via håndsopprekning. Kun de som deltar med stemmerett kan avgi stemme.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 3: Regnskap

Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Utsmykking i fellesareal
Sak 6: Fusjonering av Boligsameiene
Sak 7: Fusjon garasjesameie
Sak 8: Utbedring av kvartalslekeplass
Sak 9: Etablering av toalett med vask i fellesrommet.
Sak 10: Etablering av flaggstang
Sak 11: Etablering av grillplass
Sak 12: Planting av frukttrær
Sak 13: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Forslag til vedtak
Styreleder Per Arne Alstad velges til møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 719 862 (mot budsjett 4 262 888)
Utgifter: kr 3 110 243 (mot budsjett 3 735 192)

Resultat: kr 651 732 (mot budsjett 628 696)

Driftskostnader mellom sameiene 1 og 2 er fordelt og bokført i henhold til avtalt brøk. Sjøkanten Boligsameie 2 sin andel av driftskostnadene er viderefakturert. Dette medfører et avvik mellom regnskap og budsjett på inntektssiden, da denne fordelingen er hensyntatt som en inntekt i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 2: Styrets årsrapport

Rapport for foregående år legges fram muntlig i møte.

Forslag til vedtak
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Det er årsmøtet som fastsetter honoraret for styremedlemmene og dette skjer på ordinær generalforsamling.

Det er ulike faste oppgaver som er fordelt mellom styrerepresentantene. Samtidig er den største arbeidsbelastningen lagt på leder og nestleder i styret. Disse bør kompenseres deretter.

Dette er et stort anlegg der boligsameiet består av 116 leiligheter, samt garasjesameiet som består av 161 leiligheter. I tillegg er det samordnet drift med boligsameie 2 som består av 45 leiligheter.
Vi har valgt en løsning der boligsameiene utbetaler honorarene, men ikke fra garasjesameiet.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Kompensasjonen skal

være på et nivå som sikrer rekruttering og sunt engasjement. Samtidig bør kompensasjonen være nøktern, slik at dette ikke er motivasjon i seg selv for engasjement.

I driftsåret 25/26 har arbeidsmengden begynt å normalisere seg. Det tyder på at driften i selskapet er effektiv og at vi har lagt til rette for enklere rekruttering til styret.

Styret foreslår følgende fordeling av styrehonorar for 2025/2026:
Styreleder mottar kr 110 000
Nestleder mottar kr 55 000
Styrerepresentantene mottar kr 30 000
Vararepresentant mottar kr 15 000.

Budsjettert styrehonorar i 2026 er kr 243 600.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Det er budsjettert kr 30 000 til slik kompensasjon, som kompenseres med kr 400 pr time.

Forslag til vedtak
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 243 600.

Sak 5: Utsmykking i fellesareal

Det er innsendt forslag fra en beboer om tillatelse til dekor i fellesareal.
Dette har styret delvis imøtekommet ved innkjøp av kunstige planter ved inngangspartiene i U og 1. etasjer. Disse er å anse som ikke til hinder for rømningsveiene og er dermed godkjent ift brannvernet i sameiet. Det er derimot ikke å anbefale ytterligere dekor som står på gulv.

Utfordringen med dekor som bilder og kunst i fellesoppgangene er at smaken er forskjellig. Det som er berikende for noen kan være en belastning for andre. Styret foreslår derfor en ordning der leiligheter som er tilstøtende, selv kan bli enige om hva som er akseptabelt på vegger i egen etasje. Dette betinger at samtlige leiligheter som blir berørt av foreslått dekor, må akseptere det som henges opp. Det skal vises respekt dersom noen ikke ønsker kunsten som foreslås. Vegger skal belastes minimalt, og det tillates kun dobbeltsidig teip, selvheftende kroker eller limspiker. Det kan ikke borres i betongvegger eller settes inn gipsplugger eller lignende.

Forslag til vedtak
Så fremt alle leiligheter som berøres aksepterer, tillates dekor på veggene.

Sak 6: Fusjonering av Boligsameiene

Sammenslåing av sameiene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779 og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med

gnr. 52 bnr. 780 i Stavanger kommune.

Styrene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779 og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med gnr. 52, bnr. 780 i Stavanger kommune har samarbeidet godt og vært i god dialog siden innflytningen. Styrene har hele tiden hatt ett ønske om å sammenslå eller fusjonere sameiene, ettersom at begge sameiene i prinsipp driftes likt i dag.

Begge har tilnærmet like vedtekter, egenkapitalen er noe ulik slik at BORI BBL som er forretningsfører for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 vil bistå hvis det er behov for utbetaling/innkreving av EK fra de forskjellige sameiene. Det tas imidlertid sikte på lik egenkapitalsituasjon pr 31.12.2026.

Styret ber derfor om fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2. Det nye sameiet vil hete Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, og oppstart av det nye sameiet vil være fra 01.01.2027.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 vil være det overtakende selskap.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2.

Sak 7: Fusjon garasjesameie

Det har blitt foreslått av en beboer om å fusjonere boligsameiene med garasjesameiet, og organisert under ett felles styre.

Styret har gjort undersøkelser rundt dette, og det viser seg at dette antageligvis ikke lar seg gjennomføre. Stavanger kommune er de som skal godkjenne slik fusjonering, og de aksepterer ikke sammenslåing av et næringssameie som garasjesameiet er og et boligsameie. I tillegg vil det komplisere ting ytterligere når det nye sameiet til sjøhusene blir etablert. De skal også være en del av garasjesameiet men ikke boligsameiet.

Forslag til vedtak
Det innledes ikke arbeid for fusjonering av boligsameiet og garasjesameiet.

Sak 8: Utbedring av kvartalslekeplass

Det er fra flere beboere kommet forslag om utbedring av kvartalslekeplassen.
Denne lekeplassen innbyr i liten grad til aktivitet slik den er tiltenkt. Vi har store utfordringer med katteavføring i sandkassen og apparatene som er der treffer i liten grad litt større barn.

Styret har oversendt forslagene til nye apparater til Bjørns Hage. De opplyser at

forskriftsmessige sikkerhetssoner for fall gjør at nåværende areal er for lite til etablering av større apparat. Hvis det skal etableres et større apparat med trehytte, klatrevegg og sklie der nåværende sandkasse ligger, vil lekeplassen ha behov for å utvides på bekostning av lyngmattene og sti-strukturen. Kostnaden for apparatene ligger mellom kr 36 000- 180 000, i tillegg til arbeidet. Total kostnadsramme ved etablering av større apparater er ukjent, men antas mellom kr 4-600 000. Ved fjerning av sand, samt etablering av lekehytte og en enkel sandkasse som kan lukkes, vil kostnaden være mellom 81 000,- og 125 000,-. Det inkluderer da en mindre sandkasse som kan lukkes når den ikke er i bruk. Da unngår vi framtidige problemer med dyr som gjør fra seg.

Det er begrensede muligheter for tilskudd til slik endring av lekeplasser, og kostnaden må i all hovedsak dekkes inn av egenkapitalen.

Styret er i tvil om det er fornuftig å gjennomføre denne endringen pga de begrensninger som eksisterer. Det bes derfor kun om fullmakt til å vurdere endring av lekeplassen.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å vurdere og gjennomføre endring av lekeplassen. Kostnadsrammen skal ikke overstige kr 150 000.

Sak 9: Etablering av toalett med vask i fellesrommet.

Forslag fra beboer:
Ser at fellesrommet er hyppigere i bruk nå og det er veldig hyggelig. Behovet er derfor større for å få til en toalettløsning og innlagt vann til en vask. Hadde vært supert å hatt et toalett i hjørne, helt innerst i fellerommet.
Vanntilgang er også viktig for å sikre at en får vasket godt etter seg ved bruk. Det har hjulpet en del med å holde rommet rent ved å få på plass støvsuger og vaskeutstyr, men blir en del kliss spesielt etter småfestene som ikke så lett lar seg fjerne med disse engangsklutene til vasking.
Og vil vel påstå at toalettbesøk er absolutt et must ved litt større arrangementer.
Har hørt et ønske fra flere brukere av rommet at det er et ønske om ha toalettmulighet i fellesrommet.

Styret har behandlet saken og ser absolutt behovet for toaletttilgang for å opprettholde fellesrommet som sosial sone. Etter befaring med rørlegger, viser det seg derimot vanskelig å få etablert. Det er ikke tilgang til vann og avløp i nærheten, så det må kjerneborres inn i leilighetene over og under fellesrommet. Dette er å gripe for mye inn i privat sone, så styret anbefaler ikke å følge opp denne saken.

Forslag til vedtak
Det etableres ikke toalett med vask i fellesrommet.

Sak 10: Etablering av flaggstang

Det er av beboere foreslått å etablere en flaggstang på en sentral plass i sameiet. Dette vil i følge beboer gi en tydeligere identitet, skape samlingspunkt ved markeringer som gir glede, stolthet og tilhørighet.

Styret har behandlet saken og er delt i sitt syn om etablering av flaggstang. Som forslagstiller nevner bidrar det til tydeligere identitet og tilhørighet. Det medfører imidlertid en del dilemmaer. Det er en del regler, både offisielle og uoffisielle ift bruk av flagg og flaggstang. I tillegg hva slags flagging og i hvilke sammenhenger det skal tillates. Det anbefales nå at styret blir delegert ansvar for innkjøp av flaggstang med montering, samt å etablere rutiner og interne regler for flagging i sameiet.

Innkjøp og etablering av flaggstang i sameiet har en kostnadsramme på kr 46 000. Den mest naturlige og sentrale plasseringen er på de opphøyde lyngmattene mellom nr 5 og 11.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat til etablering av flaggstang i sameiet, samt å etablere rutiner og klare regler for bruk av denne.

Sak 11: Etablering av grillplass

Forslag fra beboer: Det ønskes etablering av en felles grillplass for sosiale treff. Flere omkringliggende blokker har allerede slike tilbud og dette kan bidra til mer trivsel og levende miljø.

Styret har behandlet saken og synes det er en god ide. Erfaringen fra tidligere er at det kan oppstå utfordringer med kullgrill pga røyk. Styret anbefaler derfor at vi vurderer gassgrill, der beboerne har anledning til å medbringe egne gassbeholdere.

Det er to mulige plasseringer for slik grill. Ved siden av luftekanalen til garasjeanlegget mellom blokk 7 og 9, eller på eksisterende kvartalslekeplass.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å etablere en parkgrill på gass i sameiet.

Sak 12: Planting av frukttrær

Forslag fra beboer:
Det har kommet forslag om planting av frukttrær som eple eller plommetrær i området. Dette vil gi Sjøkanten et særpreg og kunne bli styrets grønne signatur. Frukttrær skaper trivsel, fellesskap og glede, både gjennom blomstring om våren og høsting om høsten.

Styret har behandlet saken og vil påpeke at det allerede er flere frukttrær, både epletrær

og morelltrær i Sjøkanten Park. Framtidig utskifting av trær pga ødeleggelse kan erstattes med frukttrær.

Forslag til vedtak
Framtidig utskiftning av ødelagte trær erstattes med frukttrær.

Sak 13: Personvalg

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 3 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.
Per Arne Alstad, styreleder. På valg
Tonje Skålnes, nestleder
Åse Lill Ladsten, styremedlem. På valg
Piratheepan Jeyakaran, styremedlem. På valg
Morten Hyvik, varamedlem. På valg

I 2026 er Styreleder og 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentant. En nåværende styrerepresentant og varamedlem har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Styrets leder har varslet at det kun er aktuellt med gjenvalg i ett år, for å lose gjennom fusjonen.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og har følgende forslag til årsmøtet:

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Per Arne Alstad

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Piratheepan Jeyakaran

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tiril Marie Bjerga

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Gunleik Sandsmark

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 664 092	2 940 564	3 713 919	3 773 919
Annen driftsinntekt	2	55 770	1 530 700	649 969	100 000
Sum driftsinntekter		**3 719 862**	**4 471 264**	**4 363 888**	**3 873 919**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	294 265	0	264 712	312 178
Konsulenttjenester	4	223 598	124 560	227 000	203 000
Rep og vedlikehold	5	846 654	793 840	750 000	962 598
Forsikringer		178 484	137 748	210 000	187 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		307 566	95 104	135 000	215 000
Energi og fyring	6	691 589	419 466	1 481 480	702 400
Kabel-TV og telefoni		13 920	9 280	16 000	13 920
Driftskostnader	7	324 676	209 925	457 000	297 000
Andre driftskostnader	8	229 492	149 006	194 000	339 999
Sum driftskostnader		**3 110 243**	**1 938 929**	**3 735 192**	**3 233 595**
Driftsresultat før finansposter		**609 619**	**2 532 335**	**628 696**	**640 324**
Finansielle poster					
Finansinntekt		42 113	1 994	0	0
Sum finansposter		**42 113**	**1 994**	**0**	**0**
Årsresultat		**651 732**	**2 534 329**	**628 696**	**640 324**
Overført til annen egenkapital	9	-1 386 405	2 534 329	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	2 038 137	0	0	0
Sum disponering		**651 732**	**2 534 329**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	2 038 137	0
Sum anleggsmidler		**2 038 137**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		200 573	184 714
Kundefordringer		6 642	18 575
Andre fordringer		139 554	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 177 330	2 745 384
Sum omløpsmidler		**1 524 099**	**2 948 673**
SUM EIENDELER		**3 562 236**	**2 948 673**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 147 924	2 534 329
Vedlikeholdsfond	9	2 038 137	0
Sum egenkapital		**3 186 061**	**2 534 329**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		373 550	329 506
Annen kortsiktig gjeld		2 625	84 838
Sum kortsiktig gjeld		376 175	414 344
Sum gjeld		**376 175**	**414 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 562 236**	**2 948 673**

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Per Arne Alstad
Styrets leder

Åse Lill Ladsten
Styremedlem

Piratheepan Jeyakaran
Styremedlem

Tonje Johannessen Skålnes
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 116 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 1103.52.779 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 650 172	2 929 381	3 650 000	3 760 000
Kabel TV/bredbånd	13 920	11 182	13 919	13 919
Gass	0	0	50 000	0
Sum felleskostnader	**3 664 092**	**2 940 564**	**3 713 919**	**3 773 919**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	55 770	0	649 969	0
Nøkler/låser/skilt	0	25 300	0	100 000
Oppstartskapital	0	1 505 400	0	0
Sum andre driftsinntekter	**55 770**	**1 530 700**	**649 969**	**100 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	23 600	0	0	30 000
Godtgjørelse til styre- og	232 000	0	232 000	243 600
Arbeidsgiveravgift	36 040	0	32 712	38 578
Gave til ansatte, fradragsberettiget	2 625	0	0	0
Sum lønnskostnader	**294 265**	**0**	**264 712**	**312 178**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bervertning på styremøte (workshop), ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	8 750	0	9 000	8 000
Forretningsførerhonorar	166 370	119 063	168 000	175 000
Andre forvaltningstjenester	3 408	0	30 000	0
Teknisk bistand	45 071	0	0	0
HMS	0	5 498	20 000	20 000
Sum konsulenttjenester	**223 598**	**124 560**	**227 000**	**203 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	81 492	220 000	174 999
Vedlikehold VVS	16 518	0	0	23 000
Vedlikehold elektro	47 402	340 625	50 000	110 000
Vedlikehold utvendig anlegg	336 175	0	100 000	334 600
Vedlikehold heis	101 955	66 465	60 000	62 000
Vedlikehold garasjer	0	124 519	0	0
Vedlikehold varmeanlegg	94 276	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	27 999
Vedlikehold eiendom	0	0	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	208 957	129 695	150 000	180 000
Vedlikehold brannsikring	41 373	51 044	50 000	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**846 654**	**793 840**	**750 000**	**962 598**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	0	12 519	150 000	0
Fjernvarme	660 351	406 947	1 278 480	660 000
Gass	31 237	0	53 000	42 400
Sum energi og fyring	**691 589**	**419 466**	**1 481 480**	**702 400**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	87 694	46 345	135 000	66 000
Renholdstjenester	221 807	163 580	322 000	231 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 175	0	0	0
Sum driftskostnader	**324 676**	**209 925**	**457 000**	**297 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader lokaler	79 351	0	0	0
Søppeltømming/container	0	14 625	50 000	20 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	12 805	0	0
Inventar	0	40 000	42 000	80 000
Nøkler, låser og skilt	34 038	46 197	35 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	7 412	7 000	0
Lisenser/software	18 867	0	0	81 999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	11 000	0
Kostnader tillitsvalgte	1 938	0	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	28 796	0	15 000	38 000
Velferdskostnader	45 813	14 415	10 000	62 000
Annen kontorkostnad	12 579	7 606	8 000	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	5 945	6 000	8 000
Sum andre driftskostnader	**229 492**	**149 006**	**194 000**	**339 999**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 534 329	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 386 405	2 534 329
Overført til vedlikeholdsfond	2 038 137	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 186 061	2 534 329
Vedlikeholdsfond 31.12	2 038 137	2 038 137
Annen egenkapital 31.12	1 147 924	2 534 329
Sum egenkapital 31.12	**3 186 061**	**2 534 329**

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 534 329**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	651 732	2 534 329
Endringer i andre langsiktige poster	-2 038 137	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 386 405	2 534 329
C. Arbeidskapital 31.12	**1 147 924**	**2 534 329**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 524 099	2 948 673
- Kortsiktig gjeld	376 175	414 344
= Arbeidskapital 31.12	**1 147 924**	**2 534 329**

5291 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Alstad, Per Arne	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Alstad, Per Arne

Navn	Dato
Jeyakaran, Piratheepan	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Jeyakaran, Piratheepan

Navn	Dato
Ladsten, Åse-Lill	**2026-03-02**

Identifikasjon

bankID Ladsten, Åse-Lill

Navn	Dato
Skålnes, Tonje Johannessen	**2026-03-21**

Identifikasjon

bankID Skålnes, Tonje Johannessen

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 651 732. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 23. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.03.2026 21:06:50

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1

Blir fakturert fra anleggseiendommen

Hus	Bolig	Seksjons nr	Ny sameiebrøk m² BRA	Felleskostn pr mnd	Garasje pr mnd	Bod pr mnd	Kabel-tv tillegg	Totalt pr mnd
D	D101	1	45	1 828			10	1 838
D	D102	2	44	1 787			10	1 797
D	D103	3	62	2 518			10	2 528
D	D104	4	52	2 112			10	2 122
D	D201	5	41	1 665			10	1 675
D	D202	6	44	1 787			10	1 797
D	D203	7	74	3 006			10	3 016
D	D204	8	64	2 600			10	2 610
D	D301	9	41	1 665			10	1 675
D	D302	10	44	1 787			10	1 797
D	D303	11	74	3 006			10	3 016
D	D304	12	64	2 600			10	2 610
D	D401	13	41	1 665			10	1 675
D	D402	14	44	1 787			10	1 797
D	D403	15	74	3 006			10	3 016
D	D404	16	64	2 600			10	2 610
D	D501	17	87	3 534			10	3 544
D	D502	18	76	3 087			10	3 097
E	EU01	19	98	3 981			10	3 991
E	E101	20	88	3 574			10	3 584
E	E102	21	56	2 275			10	2 285
E	E103	22	43	1 747			10	1 757
E	E104	23	52	2 112			10	2 122
E	E105	24	100	4 062			10	4 072
E	E201	25	41	1 665			10	1 675
E	E202	26	44	1 787			10	1 797
E	E203	27	56	2 275			10	2 285
E	E204	28	43	1 747			10	1 757
E	E205	29	41	1 665			10	1 675
E	E206	30	80	3 249			10	3 259
E	E207	31	83	3 371			10	3 381
E	E301	32	41	1 665			10	1 675
E	E302	33	45	1 828			10	1 838
E	E303	34	56	2 275			10	2 285
E	E304	35	43	1 747			10	1 757
E	E305	36	41	1 665			10	1 675
E	E306	37	80	3 249			10	3 259
E	E307	38	83	3 371			10	3 381
E	E401	39	41	1 665			10	1 675
E	E402	40	44	1 787			10	1 797
E	E403	41	56	2 275			10	2 285
E	E404	42	43	1 747			10	1 757
E	E405	43	125	5 077			10	5 087
E	E501	44	50	2 031			10	2 041
E	E502	45	113	4 590			10	4 600
A	AU01	46	75	3 046			10	3 056
A	AU02	47	84	3 412			10	3 422

A	AU03	48	64	2 600			10	2 610
A	A101	49	61	2 478			10	2 488
A	A102	50	84	3 412			10	3 422
A	A103	51	77	3 128			10	3 138
A	A104	52	85	3 452			10	3 462
A	A105	53	66	2 681			10	2 691
A	A201	54	61	2 478			10	2 488
A	A202	55	84	3 412			10	3 422
A	A203	56	88	3 574			10	3 584
A	A204	57	42	1 706			10	1 716
A	A205	58	43	1 747			10	1 757
A	A206	59	76	3 087			10	3 097
A	A301	60	61	2 478			10	2 488
A	A302	61	84	3 412			10	3 422
A	A303	62	88	3 574			10	3 584
A	A304	63	42	1 706			10	1 716
A	A305	64	43	1 747			10	1 757
A	A306	65	76	3 087			10	3 097
A	A401	66	61	2 478			10	2 488
A	A402	67	84	3 412			10	3 422
A	A403	68	88	3 574			10	3 584
A	A404	69	42	1 706			10	1 716
A	A405	70	43	1 747			10	1 757
A	A406	71	76	3 087			10	3 097
A	A501	72	61	2 478			10	2 488
A	A502	73	102	4 143			10	4 153
A	A503	74	46	1 868			10	1 878
A	A504	75	42	1 706			10	1 716
A	A505	76	43	1 747			10	1 757
A	A506	77	76	3 087			10	3 097
A	A601	78	42	1 706			10	1 716
A	A602	79	112	4 549			10	4 559
B	BU01	80	82	3 331			10	3 341
B	BU02	81	82	3 331			10	3 341
B	B101	82	43	1 747			10	1 757
B	B102	83	71	2 884			10	2 894
B	B103	84	78	3 168			10	3 178
B	B104	85	76	3 087			10	3 097
B	B105	86	68	2 762			10	2 772
B	B106	87	41	1 665			10	1 675
B	B201	88	43	1 747			10	1 757
B	B202	89	71	2 884			10	2 894
B	B203	90	78	3 168			10	3 178
B	B204	91	75	3 046			10	3 056
B	B205	92	85	3 452			10	3 462
B	B206	93	42	1 706			10	1 716
B	B301	94	43	1 747			10	1 757
B	B302	95	71	2 884			10	2 894
B	B303	96	78	3 168			10	3 178
B	B304	97	81	3 290			10	3 300
B	B305	98	79	3 209			10	3 219
B	B306	99	42	1 706			10	1 716

B	B401	100	43	1 747			10	1 757
B	B402	101	71	2 884			10	2 894
B	B403	102	78	3 168			10	3 178
B	B404	103	81	3 290			10	3 300
B	B405	104	79	3 209			10	3 219
B	B406	105	42	1 706			10	1 716
B	B501	106	43	1 747			10	1 757
B	B502	107	71	2 884			10	2 894
B	B503	108	78	3 168			10	3 178
B	B504	109	81	3 290			10	3 300
B	B505	110	79	3 209			10	3 219
B	B506	111	42	1 706			10	1 716
B	B601	112	42	1 706			10	1 716
B	B602	113	71	2 884			10	2 894
B	B603	114	78	3 168			10	3 178
B	B701	115	153	6 214			10	6 224
B	B604	116	126	5 118			10	5 128
Sameie 2	1	117	41	1 665			10	1 675
	2	118	80	3 249			10	3 259
	3	119	65	2 640			10	2 650
	4	120	47	1 909			10	1 919
	5	121	42	1 706			10	1 716
	6	122	41	1 665			10	1 675
	7	123	41	1 665			10	1 675
	8	124	49	1 990			10	2 000
	9	125	59	2 396			10	2 406
	10	126	52	2 112			10	2 122
	11	127	47	1 909			10	1 919
	12	128	42	1 706			10	1 716
	13	129	41	1 665			10	1 675
	14	130	42	1 706			10	1 716
	15	131	41	1 665			10	1 675
	16	132	49	1 990			10	2 000
	17	133	59	2 396			10	2 406
	18	134	59	2 396			10	2 406
	19	135	40	1 625			10	1 635
	20	136	42	1 706			10	1 716
	21	137	41	1 665			10	1 675
	22	138	42	1 706			10	1 716
	23	139	41	1 665			10	1 675
	24	140	49	1 990			10	2 000
	25	141	59	2 396			10	2 406
	26	142	59	2 396			10	2 406
	27	143	40	1 625			10	1 635
	28	144	42	1 706			10	1 716
	29	145	41	1 665			10	1 675
	30	146	42	1 706			10	1 716
	31	147	41	1 665			10	1 675
	32	148	49	1 990			10	2 000
	33	149	59	2 396			10	2 406
	34	150	59	2 396			10	2 406
	35	151	40	1 625			10	1 635

36	152	42	1 706			10	1 716
37	153	41	1 665			10	1 675
38	154	42	1 706			10	1 716
39	155	82	3 331			10	3 341
40	156	84	3 412			10	3 422
41	157	42	1 706			10	1 716
42	158	41	1 665			10	1 675
43	159	42	1 706			10	1 716
44	160	48	1 950			10	1 960
45	161	91	3 696			10	3 706
		9 848	**400 000**	**0**	**0**	**1 610**	**401 610**

NB!
Seksjoneringen er grunnlag for fordelingen av felleskostnadene.

VEDTEKTER FOR
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. 933 051 668, og er et eierseksjonssameie ("**Sameiet**").

Sameiet omfatter eiendommen gårdsnummer 52 og bruksnummer 779 seksjonsnummer 1-161 i Stavanger kommune, med adresse Lervigsveien 3, 5, 7, 9 og 11 ("**Eiendommen**").

Sameiet består av 161 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak og tinglyst den xx.xx.xxxx.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta Sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

Seksjonseierne vil også ha rettigheter og plikter på eiendommene gnr. 52 bnr. 674 ("**52/674**"), bnr. 776 ("**52/776**"), bnr. 781 ("**52/781**") som er nærmere beskrevet i vedtektene punkt 4.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av seksjonens bruksareal (BRA), og fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter eierseksjonsloven og disse vedtekter er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

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

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

3.3.3 Utendørs tilleggsdeler for seksjoner i første etasje

Uteplass på bakkeplan for seksjoner i første etasje inngår tilleggsdel til seksjonen. Den respektive seksjon har følgelig alene drifts- og vedlikeholdsansvar for sitt uteareal. Utearealene skal stelles og vedlikeholdes i samsvar med Sameiets øvrige utearealer.

4. RETTIGHETER OG PLIKTER PÅ NABOEIENDOMMER

4.1 Felles uteareal

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/780. Eiendommen er til felles bruk for sameierne i realsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderene, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal på 52/674 fordeles mellom sameierne i henhold til sameieandel i realsameiet. Det vil utarbeides egne vedtekter for realsameiet som sameierne i realsameiet plikter å følge.

4.2 Parkering

Parkering er organisert ved at de enkelte seksjonseiere eier en/eller flere parkeringsplasser (næringsseksjoner) i garasjeanlegget på 52/776. Kostnader for drift og vedlikehold tilknyttet garasjeanlegget bæres av eieren av disse næringsseksjonene.

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge. I disse vedtektene er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i

vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

4.3 Boder

Det er etablert boder i garasjeanlegget på 52/776. Bodene skal tjene som boder for blant annet seksjonseierne i eierseksjonssameiene på Eiendommen. Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet som eierne av seksjoner i 52/776 plikter å følge.

4.4 Tekniske anlegg

Garasjesameiet er forpliktet til å drifte og vedlikeholde tekniske funksjoner som ligger i garasjeanlegget på 52/776 og som tjener Sameiet sammen med eierseksjonsameiet på 52/780. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780 etter sameiebrøk. Eiendommen har brøk 116/161.

4.5. Brann- og veianlegg i park

Det er etablert brann- og mindre ganganlegg for boligsameiene i den offentlige parken/friområdet på 52/781, i tråd med reguleringsplanen for området. Kommunen eier og forvalter friområdet, men merkostnadene forbundet med strøing og vinterbrøyting av boligsameienes anlegg, må dekkes av boligsameiene etter avtale med kommunen. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene på Eiendommen og gnr/bnr 52/780. Eiendommen har brøk 116/161.

Denne paragraf kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra eiendommen 52/780 (bygg C).

5. VEDLIKEHOLD

5. 1 Bruksenhetene

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

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

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig

reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre, må seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i *felles* tekniske installasjoner som måtte befinne seg innenfor bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, montering av nøkkelboks eller lignende uten skriftlig samtykke fra Sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven§ 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1 jfr. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette punkt 5.2 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan Sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor Sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Hva er felleskostnader?

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. En annen fordeling kan bare vedtas med tilslutning fra seksjonene det gjelder. Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, sånn som eksempelvis:

- kostnader til vedlikehold av fellesarealer
- forsikring
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-TV, fiberkabel etc.
- renhold av fellesarealer
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg
- Kostnader til strøing og brøyting i park/friområde

Listen er ikke uttømmende.

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Kostnadene beskrevet i vedtektene punkt 6.2 skal fordeles med lik andel per enhet.

6.2 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per seksjon.

6.3 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes av de seksjonene som har gass i de aktuelle boligsammenslutningene der kostnaden fordeles likt mellom brukerne.

6.4 Fjernvarme/tappevann

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
Dersom sameiet installerer fjernavleste målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som

avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles iht. sameiebrøker (BRA).

6.5 Kostnader knyttet til rettigheter og plikter på andre eiendommer

I felleskostnadene inngår Sameiets forholdsmessige andel av kostnadene både til drift- og vedlikehold felles garasjeanlegg på 52/776, samt kostnader knyttet til strøing og vinterbrøyting av park på 52/781

Seksjoner som eier av parkeringsplass i garasjesameiet på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Seksjoner som har bruksrett til bod i garasjeanlegget på 52/776, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i boder og garasjeanlegget 52/776, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget på 52/776. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

6.6 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6.7 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel til seksjonseierne som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- 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
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, vedtak om oppløsning av Sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- o o 0 o o -

5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 27.04.2026

45 av 116 mulige stemmegivere var representert.

45 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styreleder Per Arne Alstad velges til møteleder. John Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 3 719 862 (mot budsjett 4 262 888)
Utgifter: kr 3 110 243 (mot budsjett 3 735 192)

Resultat: kr 651 732 (mot budsjett 628 696)

Driftskostnader mellom sameiene 1 og 2 er fordelt og bokført i henhold til avtalt brøk. Sjøkanten Boligsameie 2 sin andel av driftskostnadene er viderefakturert. Dette medfører et avvik mellom regnskap og budsjett på inntektssiden, da denne fordelingen er hensyntatt som en inntekt i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 2: Styrets årsrapport

Rapport for foregående år legges fram muntlig i møte.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Det er årsmøtet som fastsetter honoraret for styremedlemmene og dette skjer på ordinær generalforsamling.

Det er ulike faste oppgaver som er fordelt mellom styrerepresentantene. Samtidig er den største arbeidsbelastningen lagt på leder og nestleder i styret. Disse bør kompenseres deretter.

Dette er et stort anlegg der boligsameiet består av 116 leiligheter, samt garasjesameiet som består av 161 leiligheter. I tillegg er det samordnet drift med boligsameie 2 sombestår av 45 leiligheter.
Vi har valgt en løsning der boligsameiene utbetaler honorarene, men ikke fra garasjesameiet.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Kompensasjonen skal være på et nivå som sikrer rekruttering og sunt engasjement. Samtidig bør kompensasjonen være nøktern, slik at dette ikke er motivasjon i seg selv for engasjement.

I driftsåret 25/26 har arbeidsmengden begynt å normalisere seg. Det tyder på at driften i selskapet er effektiv og at vi har lagt til rette for enklere rekruttering til styret.

Styret foreslår følgende fordeling av styrehonorar for 2025/2026:
Styreleder mottar kr 110 000
Nestleder mottar kr 55 000
Styrerepresentantene mottar kr 30 000
Vararepresentant mottar kr 15 000.

Budsjettert styrehonorar i 2026 er kr 243 600.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Det er budsjettert kr 30 000 til slik kompensasjon, som kompenseres med kr 400 pr time.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 243 600.

Sak 5: Utsmykking i fellesareal

Det er innsendt forslag fra en beboer om tillatelse til dekor i fellesareal.
Dette har styret delvis imøtekommet ved innkjøp av kunstige planter ved inngangspartiene i U og 1. etasjer. Disse er å anse som ikke til hinder for rømningsveiene og er dermed godkjent ift brannvernet i sameiet. Det er derimot ikke å anbefale ytterligere dekor som står på gulv.

Utfordringen med dekor som bilder og kunst i fellesoppgangene er at smaken er forskjellig. Det som er berikende for noen kan være en belastning for andre. Styret foreslår derfor en ordning der leiligheter som er tilstøtende, selv kan bli enige om hva som er akseptabelt på vegger i egen etasje. Dette betinger at samtlige leiligheter som blir berørt av foreslått dekor, må akseptere det som henges opp. Det skal vises respekt dersom noen ikke ønsker kunsten som foreslås. Vegger skal belastes minimalt, og det tillates kun dobbeltsidig teip, selvheftende kroker eller limspiker. Det kan ikke borres i betongvegger eller settes inn gipsplugger eller lignende.

Endring av vedtak - **Vedtatt med 45 stemmer**
Styret gis mandat til å utarbeide et nytt forslag til profil som legges frem for behandling på neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Så fremt alle leiligheter som berøres aksepterer, tillates dekor på veggene.

Alternativ 2

Totalt antall stemmer: 45

Sak 6: Fusjonering av Boligsameiene

Sammenslåing av sameiene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779 og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med gnr. 52 bnr. 780 i Stavanger kommune.

Styrene Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 med gnr. 52, bnr. 779og Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 org nr 933 364 361 med gnr. 52, bnr. 780 iStavanger kommune har samarbeidet godt og vært i god dialog siden innflytningen.Styrene har hele tiden hatt ett ønske om å sammenslå eller fusjonere sameiene, ettersom at begge sameiene i prinsipp driftes likt i dag.

Begge har tilnærmet like vedtekter, egenkapitalen er noe ulik slik at BORI BBL som er forretningsfører for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 vil bistå hvis det er behov for utbetaling/innkreving av EK fra de forskjellige sameiene. Det tas imidlertid sikte på lik egenkapitalsituasjon pr 31.12.2026.

Styret ber derfor om fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2. Det nye sameiet vil hete Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, og oppstart av det nye sameiet vil være fra 01.01.2027.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 org nr 933 051 668 vil være det overtakende selskap.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styret gis fullmakt til å fusjonere Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 sammen med Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2.

Sak 7: Fusjon garasjesameie

Det har blitt foreslått av en beboer om å fusjonere boligsameiene med garasjesameiet, og organisert under ett felles styre.

Styret har gjort undersøkelser rundt dette, og det viser seg at dette antageligvis ikke lar seg gjennomføre. Stavanger kommune er de som skal godkjenne slik fusjonering, og de aksepterer ikke sammenslåing av et næringssameie som garasjesameiet er og et boligsameie. I tillegg vil det komplisere ting ytterligere når det nye sameiet til sjøhusene blir etablert. De skal også være en del av garasjesameiet men ikke boligsameiet.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Det innledes ikke arbeid for fusjonering av boligsameiet og garasjesameiet.

Sak 8: Utbedring av kvartalslekeplass

Det er fra flere beboere kommet forslag om utbedring av kvartalslekeplassen.
Denne lekeplassen innbyr i liten grad til aktivitet slik den er tiltenkt. Vi har store utfordringer med katteavføring i sandkassen og apparatene som er der treffer i liten grad litt større barn.

Styret har oversendt forslagene til nye apparater til Bjørns Hage. De opplyser at forskriftsmessige sikkerhetssoner for fall gjør at nåværende areal er for lite til etablering av større apparat. Hvis det skal etableres et større apparat med trehytte, klatrevegg og sklie der nåværende sandkasse ligger, vil lekeplassen ha behov for å utvides på bekostning av lyngmattene og sti-strukturen. Kostnaden for apparatene ligger mellom kr 36 000- 180000, i tillegg til arbeidet. Total kostnadsramme ved etablering av større apparater erukjent, men antas mellom kr 4-600 000. Ved fjerning av sand, samt etablering av lekehytteog en enkel sandkasse som kan lukkes, vil kostnaden være mellom 81 000,- og 125 000,-.Det inkluderer da en mindre sandkasse som kan lukkes når den ikke er i bruk. Da unngår vi framtidige problemer med dyr som gjør fra seg.

Det er begrensede muligheter for tilskudd til slik endring av lekeplasser, og kostnaden må i all hovedsak dekkes inn av egenkapitalen.

Styret er i tvil om det er fornuftig å gjennomføre denne endringen pga de begrensninger som eksisterer. Det bes derfor kun om fullmakt til å vurdere endring av lekeplassen.

Forslag til vedtak - **Vedtatt med 44 stemmer**
Styret gis fullmakt til å vurdere og gjennomføre endring av lekeplassen. Kostnadsrammen skal ikke overstige kr 150 000.

Totalt antall stemmer: 44

Sak 9: Etablering av toalett med vask i fellesrommet.

Forslag fra beboer:
Ser at fellesrommet er hyppigere i bruk nå og det er veldig hyggelig. Behovet er derfor større for å få til en toalettløsning og innlagt vann til en vask. Hadde vært supert å hatt et toalett i hjørne, helt innerst i fellerommet.
Vanntilgang er også viktig for å sikre at en får vasket godt etter seg ved bruk. Det har hjulpet en del med å holde rommet rent ved å få på plass støvsuger og vaskeutstyr, men blir en del kliss spesielt etter småfestene som ikke så lett lar seg fjerne med disse engangsklutene til vasking.
Og vil vel påstå at toalettbesøk er absolutt et must ved litt større arrangementer.
Har hørt et ønske fra flere brukere av rommet at det er et ønske om ha toalettmulighet i fellesrommet.

Styret har behandlet saken og ser absolutt behovet for toaletttilgang for å opprettholde fellesrommet som sosial sone. Etter befaring med rørlegger, viser det seg derimot vanskelig å få etablert. Det er ikke tilgang til vann og avløp i nærheten, så det må kjerneborres inn i leilighetene over og under fellesrommet. Dette er å gripe for mye inn i privat sone, så styret anbefaler ikke å følge opp denne saken.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Det etableres ikke toalett med vask i fellesrommet.

Sak 10: Etablering av flaggstang

Det er av beboere foreslått å etablere en flaggstang på en sentral plass i sameiet. Dette vili følge beboer gi en tydeligere identitet, skape samlingspunkt ved markeringer som gir glede, stolthet og tilhørighet.

Styret har behandlet saken og er delt i sitt syn om etablering av flaggstang. Som forslagstiller nevner bidrar det til tydeligere identitet og tilhørighet. Det medfører imidlertid en del dilemmaer. Det er en del regler, både offisielle og uoffisielle ift bruk av flagg og flaggstang. I tillegg hva slags flagging og i hvilke sammenhenger det skal tillates. Det anbefales nå at styret blir delegert ansvar for innkjøp av flaggstang med montering, samt å etablere rutiner og interne regler for flagging i sameiet.

Innkjøp og etablering av flaggstang i sameiet har en kostnadsramme på kr 46 000. Den mest naturlige og sentrale plasseringen er på de opphøyde lyngmattene mellom nr 5 og 11.

Endring av vedtak - **Vedtatt med 21 stemmer**

Saken utsettes til neste årsmøte. Styret legger da fram klare rutiner og regler for bruk av flaggstang.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til etablering av flaggstang i sameiet, samt å etablere rutiner og klare regler for bruk av denne.

Totalt antall stemmer: 21

Sak 11: Etablering av grillplass

Forslag fra beboer: Det ønskes etablering av en felles grillplass for sosiale treff. Flere omkringliggende blokker har allerede slike tilbud og dette kan bidra til mer trivsel og levende miljø.

Styret har behandlet saken og synes det er en god ide. Erfaringen fra tidligere er at det kan oppstå utfordringer med kullgrill pga røyk. Styret anbefaler derfor at vi vurderer gassgrill, der beboerne har anledning til å medbringe egne gassbeholdere.

Det er to mulige plasseringer for slik grill. Ved siden av luftekanalen til garasjeanlegget mellom blokk 7 og 9, eller på eksisterende kvartalslekeplass.

Endring av vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Saken utsettes til neste årsmøte. Styret fremmer da konkret forslag på plassering og utkast til regler for bruk av grill.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å etablere en parkgrill på gass i sameiet.

Sak 12: Planting av frukttrær

Forslag fra beboer:
Det har kommet forslag om planting av frukttrær som eple eller plommetrær i området. Dette vil gi Sjøkanten et særpreg og kunne bli styrets grønne signatur. Frukttrær skaper trivsel, fellesskap og glede, både gjennom blomstring om våren og høsting om høsten.

Styret har behandlet saken og vil påpeke at det allerede er flere frukttrær, både epletrær og morelltrær i Sjøkanten Park. Framtidig utskifting av trær pga ødeleggelse kan erstattes med frukttrær.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Framtidig utskiftning av ødelagte trær kan erstattes med frukttrær.

Sak 13: Personvalg

Etter vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 3 varamedlemmer.

Styret består i dag av styreleder, 3 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.
Per Arne Alstad, styreleder. På valg
Tonje Skålnes, nestleder
Åse Lill Ladsten, styremedlem. På valg
Piratheepan Jeyakaran, styremedlem. På valg
Morten Hyvik, varamedlem. På valg

I 2026 er Styreleder og 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentant. En nåværende styrerepresentant og varamedlem har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Styrets leder har varslet at det kun er aktuellt med gjenvalg i ett år, for å lose gjennom fusjonen.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og har følgende forslag til årsmøtet:

Styreleder (1 år)	
Per Arne Alstad	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (1 år)	
Piratheepan Jeyakaran	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (2 år)	
Tiril Marie Bjerga	**Enstemmig valgt**
Varamedlem (1 år)	
Gunleik Sandsmark	**Enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 27.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nicolaysen, John	2026-04-30	Alstad, Per Arne	2026-04-30

Identifikasjon

bankID Nicolaysen, John

Identifikasjon

bankID Alstad, Per Arne

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROTOKOLL

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 13. mai 2024.

Saksliste: Åpning ved styreleder og presentasjon av styret.

Sak 9/24 **Valg av møteleder og to protokollunderskrivere**
Som møteleder ble styrets leder, Per Arne Alstad, valgt.
Til å underskrive protokollen ble Karen Eiane og Odd Reidar Sømme valgt.

Sak 10/24 **Registrering av fremmøtte**
Det ble registrert 51 fremmøtte med stemmerett.

Sak 11/24 **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes

Sak 12/24 **Godkjenning av trivselsregler for sameiet**

Forslag til trivselsreglement ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:
Forslag til Trivselsreglement for sameiet vedtas.

Sak 13/24 **Godkjenning av kameraovervåking ved garasjeport og sportsboder**

Vedtak:
Kameraovervåking i sameiets fellesareal godkjennes.

Sak 14/24 **Endring av vedtekter**

Nytt pkt 3.3.2:

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Vedtak:
Forslag til endring av vedtekter vedtas.

Per Arne Alstad
Møteleder

Karen Eiane
Protokollvitne 1

Odd Reidar Sømme
Protokollvitne 2

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.08.26
Vår ref.: / 68
Meglers ref.: 317260148

Boligopplysninger

Enhet	68	**Bolignr**	H0403
Boligselskap	5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1	**Etasje**	4.etg
Adresse	Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Kjetil Bru	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 24.08.26: kr (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	3 623	3 623	3 623	3 623	3 623	3 623
Fiber-Internett	10	10	10	10	10	10
Total	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633	3 633

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 (orgnr. 933051668)
Antall enheter	116
Styrets e-post	sjokanten1@borimail.no
Styreleder	Per Arne Alstad (93004217)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3498711-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	52/779
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 487,00
Formue	kr 36 374,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Garasjen er organisert som anleggseiendom og har gnr 52, bnr 776 med seksjonsnummer 1-262. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes interesser, og drifte og ivareta sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg. Parkeringsplass med tilhørende bod i bakkant har brøk 2 (2/354), sportsbod har brøk 1 (1/354).

For boligseksjoner som har parkeringsplass og evt. bod i Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie; det faktureres 200 kr/mnd pr parkeringsplass og 50 kr/mnd pr bod fra garasjesameiet. Kostnaden kommer i tillegg til felleskostnadene som faktureres fra boligsameiet. (Med forbehold om at beløpet kan endres av styret på kort varsel.)

Dersom det selges garasjeplass i Sjøkanten Lervigsveien garasjesameie sammen med leiligheten, ber vi om at dette spesifikt presiseres i eierskiftemeldingen til BORI.



Snitt A
1 : 200



Snitt C
1 : 200

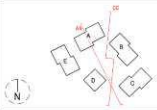
LEGENDER

- Formålsgrense / Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Eks. Terreng
- Nytt Terreng

Rev	Dato	
	18.12.20	Rammesøknad
		Endring

Skala	Tegnings nr.	Kontroll sign., dato	Index
1:200/A1	A-0-21-1-B1	egen: SA, 18.12.2020 sidemannTT, 18.12.2020	

Innhold
LANGSNITT - FELT B1
Snitt A & C



Prosjekt	Prosjekt nr.
Sjøkanten Park Gnr/Bnr: 52/670 Stiepersgata 16, 4014 Stavanger	50-16-1410

Tiltakshaver/Byggherre
Lervigsveien Bolig AS

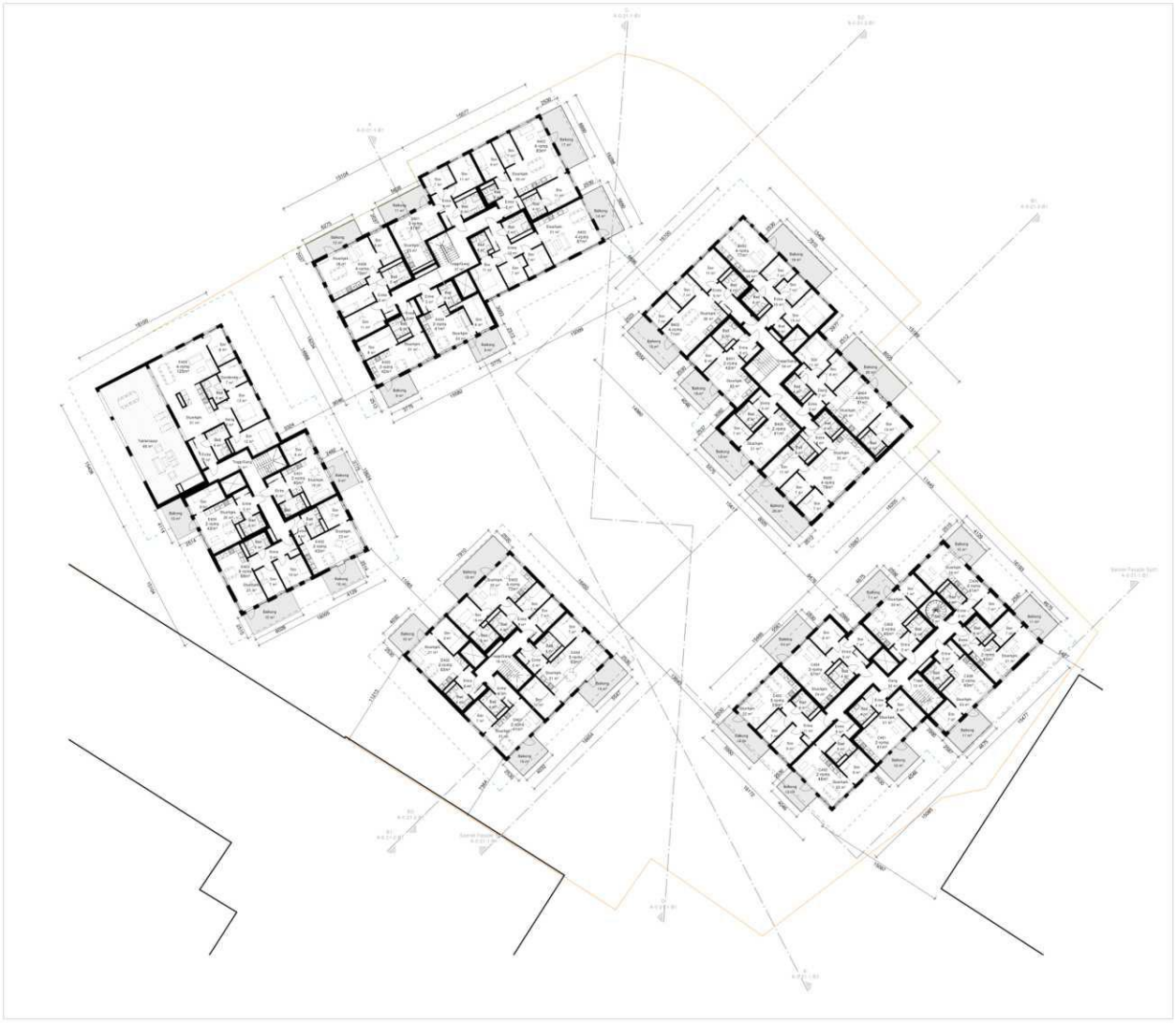
Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIG:
RIAK:
RIV:

Innhold
LANGSNITT - FELT B1
Snitt A & C

Tegn. Status	Vedlegg nr.
Rammesøknad	E-10

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A1	A-0-21-1-B1	



LEGENDER

Formålgrense

Byggegrense

Rev	Dato	Endring
	18.12.20	Rammesøknad

Skala	Tegnings nr.	Kontroll sign., dato	Index
1:200/A1	A-0-104-B1	egen JMM, 18.12.20 sidemann DJL, 18.12.20	

Innhold:
PLAN
4. Etasje

Prosjekt:
Sjøkanten Park
Gnr/Bnr: 52/670 Stageingata 18, 4014 Stavanger

Prosjekt nr.
50-16-1410

Tiltakshaver/Byggherre:
Lervigsveien Bolig AS

Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold:
PLAN
4. Etasje

Tegn. Status	Vedlegg nr.
Rammesøknad	E-04

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A1	A-0-104-B1	

Stavanger kommune

A-LAB AS
Att.Nina Ubisch
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Dato	13.06.2025
Saksnr.	2025/238575 - 3
Deres ref.	
Side	1

Ferdigattest - Lervigsveien 3, 5, 7, 9 og 11 - Eiendom 52/674, 52/779, 52/780 og 52/781 - 5 boligblokker med parkeringsanlegg, uteoppholdsareal og infrastruktur

Tiltakshaver:	Lervigsveien Bolig AS
Ansvarlig søker:	A-LAB AS
Søknad mottatt:	30.05.2025

Vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 14.06.2021 og endringstillatelse datert 10.12.2021, 29.08.2023, 27.06.2024, 10.10.2024, 18.12.2024 og 20.03.2025.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.02.2024, 28.02.2024. 15.05.2024 og 24.05.2024.

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

Ansvar

Ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
Lervigsveien Bolig AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	25.08.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	52	Bnr:	779	Fnr:		Snr:	68
Adresse:	Lervigsveien 9						

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.

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

FAKTURA

Fakturanummer	**40059842**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3051866
Ordrenummer	80060903
Referanse	

Bru Kjetil
Lervigsveien 9
4014 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**30518660400598421 03**
Beløp å betale	**4.695,08**

Juridisk ansvarlig:
Bru Kjetil
Lervigsveien 9
4014 STAVANGER

Gjelder: Kommunale gebyr, 1 Termin 2026
Eiendom 52/779/0/68, Lervigsveien 9

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.271,00	0,00	0,00	1.271,00
Renovasjon	1.571,97	25,00	392,99	1.964,96
Vann og avløp	1.268,80	15,00	190,32	1.459,12
Totalt fakturagrunnlag	**4.111,77**		**583,31**	**4.695,08**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Info om vann/avløpsgebyr: www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/, evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	2542400 PRM	1.00	1/1	1.271,00	0,00	1.271,00
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**1.271,00**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Tømming felles container 010725-311225	109 stk	802.00	1/1	542,97	25,00	678,71
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**1.964,96**

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	104 m2	10.50	1/2	546,00	15,00	627,90
Fastdel Avløp 010126-300626	104 m2	13.90	1/2	722,80	15,00	831,22
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**1.459,12**

Beløp å betale **4.695,08**

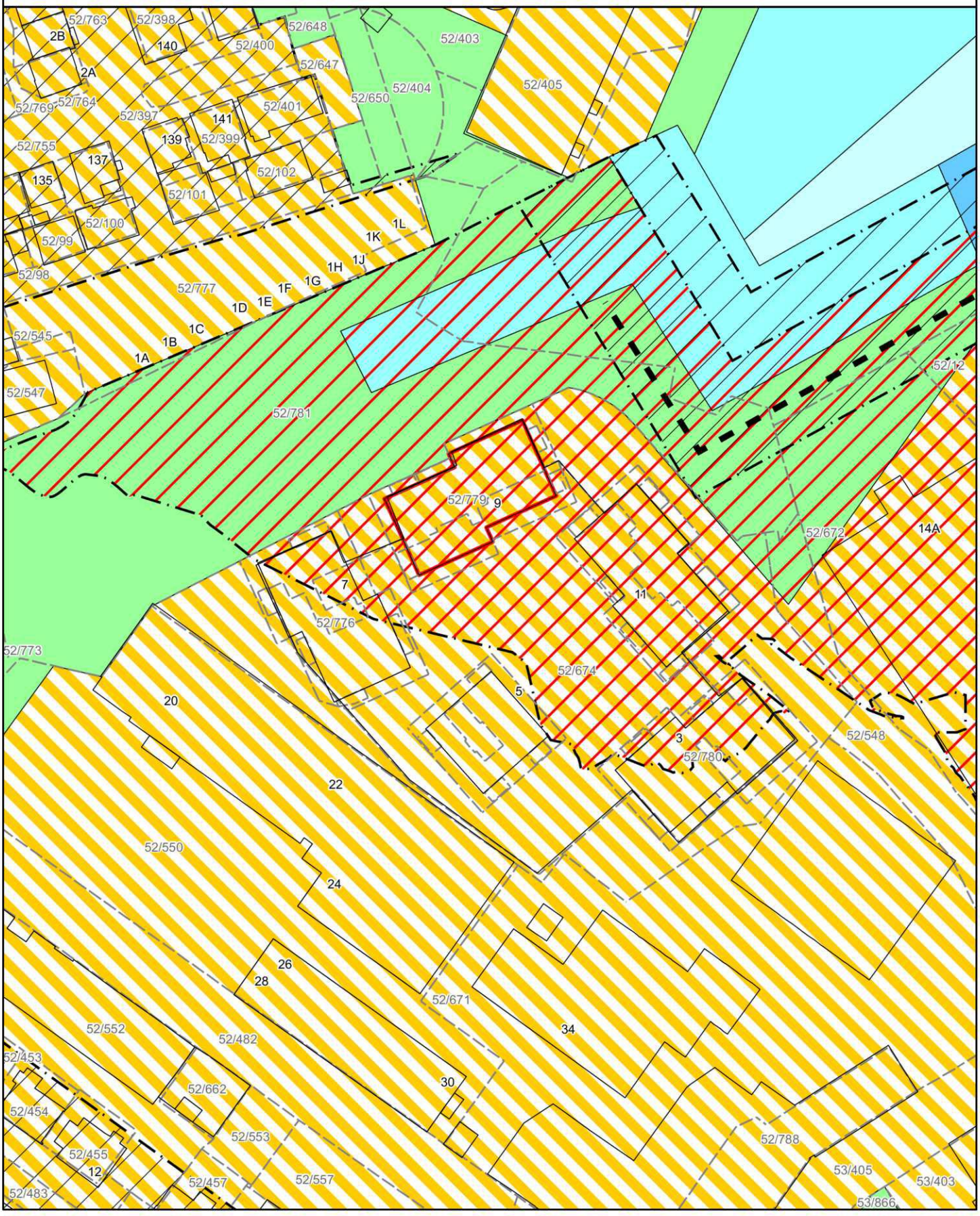
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/68
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



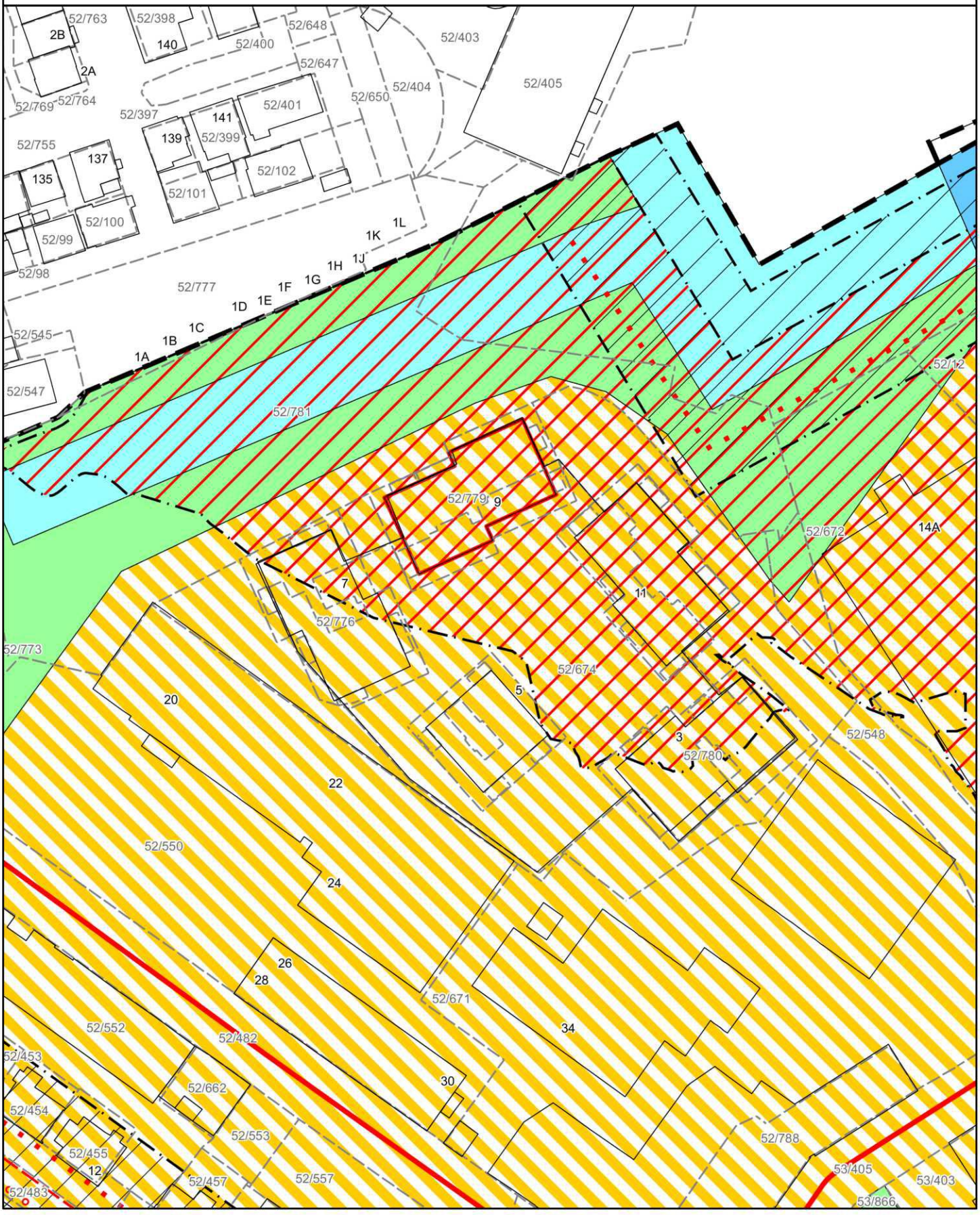
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/68
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



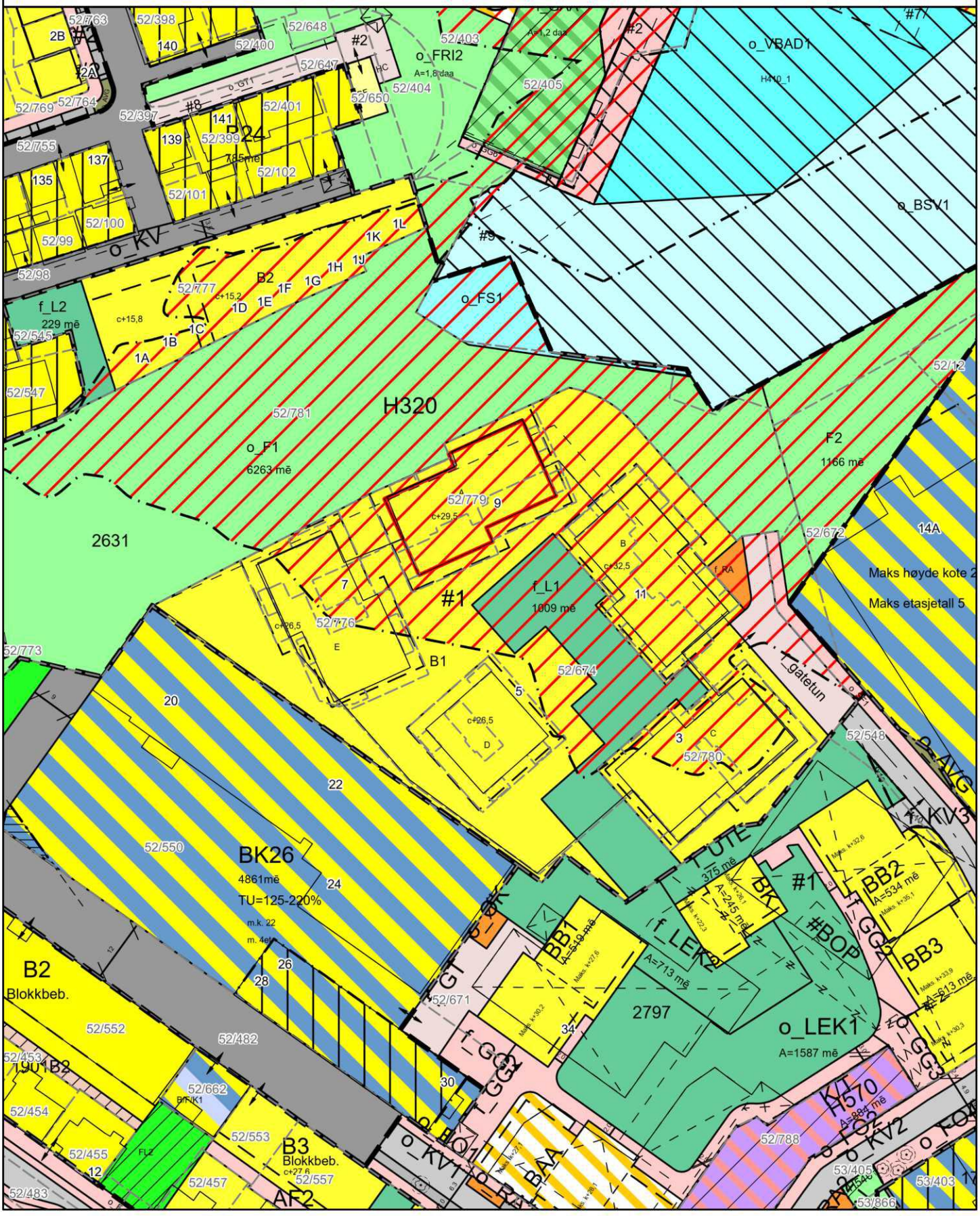
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/68
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2631
Ikrafttredelsesdato: 30.9.2019

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/68
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2833
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



Bestemmelser for plan 2631. Detaljregulering for Støperigata 18, Storhaug bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 30.09.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
UBS 13.01.2022	Endret § 2.1, 5.4 og 6	pbl § 12-14

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og tilhørende funksjoner (parkeringskjeller, samferdselsanlegg, lekeplasser, m.m.) og park med hovedgangforbindelse. Det legges til rette for publikumsrettet virksomhet i eksisterende bebyggelse.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming med gode arkitektoniske og materialmessige kvaliteter.
Minimum 60 % av boligene skal være tosidige belyst og/eller gjennomgående. Konvertering av balkonger til innglassede vinterhager tillates ikke.

Der p-anlegg eksponeres som fasade mot offentlig parkrom skal fasademateriale trekkes helt ned til bakken. Eksponert ubehandlet rå betong tillates ikke.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Områder nær sjøen må utformes med tanke på sikkerhet for barn.

Det skal legges opp til fortøyningspunkter for småbåt på egnede steder langs bryggen. Sjøfronten i Spilderhaugsvika (Fiskebrygge og Havnepromenade) skal ha heldekkende kledning ned til normal vannstand. Det skal samtidig etableres krysssholdt/pollerter for korttidsfortøyning av mindre fritidsfartøyer mm. (For eksempler se Sandnes Indre Havn ved rådhuset og Sandnes Sparebank).

Det skal etableres belyste redningsstier langs sjøsiden hvor laveste trinn er 0,5 meter under laveste vannstand. Stigene skal maksimalt ha 25 meter avstand fra hverandre. Stigene skal ikke ligge utenpå skjørt/kledning men være integrert i skjørt/kledning.

2.2 Miljø

Masser som skal brukes på utearealer tilrettelagt for lek og opphold skal tilfredsstille gjeldene retningslinjer fra Klima- og forurensningsdirektoratet.

2.3 Universell utforming

Uteområdene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Nye bygg og utearealer skal plasseres slik at det i minst mulig grad er behov for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming.

2.4 VA-plan
Det skal utarbeides en VA-rammeplan, som viser vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering i området. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Pumpestasjon skal plasseres som vist i Oversiktsplan VA datert 04.12.2018. Det må settes av tilstrekkelig areal for parkering av servicekjøretøy til pumpestasjonen. Det skal være egen inngang til pumpestasjonen fra gateplan, og servicebiler må kunne rygge inn til stasjonen. Området ved pumpestasjonen må ha tilstrekkelig areal til at kjøretøy skal kunne snu. Endelig plassering kan justeres i dialog med kommunen.

2.5 Sikring mot tilbakeslag i avløpssystem

Avløpssystem skal sikres mot tilbakeslag.

2.6 Støy
Ved søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon av støyforhold og beskrives nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Det tillates maksimum støynivå på 55 dB på private balkonger og takterrasser.

2.7 Parkering
Parkering til boliger skal plasseres i fellesanlegg under bakken eller under bebyggelse.

Bilparkering
Det skal etableres maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet for felt B1 og maksimalt 1,2 plasser pr. boenhet for felt B2, inkludert gjesteparkering. Ved tilrettelegging for bildeleordning kan andelen parkering per boenhet reduseres.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Ladepunkter for el-bil skal etableres for 10% av det totale antallet. Det legges opp til at det skal være kapasitet samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær inngangsparti, i overdekket og/eller i låsbar sone.
Det tillates sykkelparkering i to høyder. Ladepunkter for el-sykkel skal etableres for 10% av det totale antallet.

2.8 Lekeplasser
Kvartalslekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Lekeplasser skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og varierte aktivitetsmuligheter tilpasset brukere med ulikt funksjonsnivå og ulike aldersgrupper. Utformingen skal bygge opp under sjøparkens karakter.
Endelig avgrensning av kvartalslekeplass fastsettes i utomhusplan og rammetillatelse.

Sandlekeplasser skal etableres innenfor felt f_L1 og f_L2 og opparbeides med materialer av god kvalitet. Harde flater tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Solforhold skal dokumenteres i utomhusplanen.

Der det er nødvendig å skjerme for visuell kontakt mellom boenheter og lekeplass som ligger nær hverandre skal det etableres vegetasjonsskjerm. Lekeplasser skal ha god tilgjengelighet for barnevogner og oppholdsmuligheter for voksne.

2.9 Uterom

Det skal være tydelig definerte overganger mellom offentlige og private uterom; Private hager skal skjermes med hekk og/eller gjerde med maks. høyde 1,5 meter.
Utearealene skal utformes med vekt på god landskapsarkitektur og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og det skal tilrettelegges for beplantning av større trær, insektsvennlig beplantning og spiselige vekster, som bærbusker, epletrær og lignende. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste".

Uteoppholdsarealer skal i hovedsak ikke være brattere enn 1:3, med mindre det er brukbart for lek og opphold (eksempelvis akebakker, amfi, etc.)

2.10 Renovasjon

B1: Boligenes renovasjonsanlegg skal løses med nedgravde avfallsbeholdere innenfor felt f_RA på plankartet.

B2: Boligene skal fortrinnsvis benytte anlegg o_RA i Vindmøllebakken (2475P).
K/T/B: Renovasjonsløsninger tillates plassert på o_Torg.
Retningslinjene for Stavanger kommune skal legges til grunn for utformingen.

2.11 Overvann

Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne nyttes.
Stedstilpassede løsninger skal etterstrebes.
Overvann fra B1 og B2 skal i størst mulig grad ledes ut i sjøparken.

2.12 Energi og miljø

Fjernvarme skal legges til grunn for valg av energiløsninger.
Før igangsettingstillatelse gis må eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg være avklart

2.13 Nettstasjon

Det skal etableres av nettstasjon/trafo i felt B1. Den må ha tilfredsstillende ventilasjon og direkte kjøreadkomst for lastebil hele døgnet.

2.14 Leilighetssammensetning og bokvalitet

Felt B1 og B2 skal til sammen tilby et spekter av boligtyper, og sikre etablering av familievennlige boliger i ulike størrelser.

Planområdet kan inneholde maksimalt 171 boenheter.

Boligstørrelser skal være minimum 40 m² BRA.
Minimum 50% av boligene skal ha minimum 3 rom.
Andelen boliger med 4-rom skal være høyere enn 40%

Innenfor planområdet tillates ikke bestående boligenheter oppdelt til flere boligenheter. Det tillates ikke ensidig belyste boliger mot nord.

Alle boenheter skal ha privat uteplass på minimum 4 m^2. Balkong/forhage/markterrasse skal utformes og skjermes med tanke på gode mikroklimatiske forhold (vind, regn, støy og solforhold).

Innenfor felt B1 og B2 skal det etableres minimum 140 m^2 areal fellesfunksjoner for bolig (eksempelvis felles verksted for sport/hobby, forsamlingslokale, overnattingsmulighet for gjester, miljøstasjon, badstue, etc). Fellesfunksjoner tillates eksponert i fasade.

§ 2.15 Uteoppholdsareal

Det er krav til 30 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal benyttet til kvartalslekeplass i felt o_F1 kan inngå i dette. For øvrig kan maksimalt 15 % av kravet til boligene, beregnes i o_F1.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan

Ved første rammesøknad skal det foreligge samlet plan for hele planområdet mht. vann- og avløpshåndtering, overvannshåndtering og energiløsning. Det skal også foreligge samlet overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering og avgrensing av kvartalekeplass og gangforbindelser fra B2 til parkeringsanlegget.

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det for det enkelte felt samt felter/formål utløst gjennom rekkefølgekrav knyttet til tiltaket innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. For felt f_L1 og f_L2 og eventuelle felles takterrasser skal det i tillegg foreligge planer som viser møbleringsprinsipp i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kotehøyder, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer og faste elementer, lekeplasser, vegetasjon, belysning, sykkelparkering, gangveger, trapper, adkomst og kjøreveger, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon.

Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse gis.

Ved en trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise ulike faser av opparbeidelse, inklusiv eventuelt behov for riggområde, midlertidige adkomstløsninger og hvordan krav til lekeplasser/utearealer ivaretas for hvert trinn.

Sammen med utomhusplanen skal det redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling, gangforbindelsenes dekke/materialitet og blå-grønn faktor.

Støyforhold skal dokumenteres ved innsendelse av utomhusplanen.
Det må dokumenteres at broer, brygger, kaier og fyllingskanter dimensjoneres for å tåle nødvendig belastning fra naturlig slitasje/ og klimatiske påkjenninger.

3.2 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise at trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og eventuelt avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

3.3 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Miljøoppfølgingsplanen skal blant annet vise hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid
- Støy
- Parkering, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og adkomst i anleggsperioden.
- Massetransport og massedeponering

3.4 Områdestabilitet
Ved rammesøknad må det dokumenteres at det er tilfredsstillende områdestabilitet innenfor planområdet.

3.5 Sjø og grunnundersøkelser
Utfylling i sjø skal ikke skje før det foreligger tillatelse ihht. forurensingsloven og godkjenning av tiltaket ihht. havne- og farvannsloven. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Det skal også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Utnyttelse og høyder
Maksimalt tillatt BRA innenfor planområdet til boligbebyggelse er 14 300 m2.

Følgende areal medregnes ikke i BRA:

- Areal under terreng eller med uteoppholdsareal på lokk, og som benyttes til parkering, tekniske rom, tilfluktsrom, boder og trappe-/heisrom inngår ikke i beregning av BRA.
- Nettstasjoner og energisentraler inngår ikke i beregning av BRA.
- Utvendig overdekning av felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.
- Bruksareal regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 meter. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

Maksimalt tillatt gesims og mønehøyde er angitt på plankartet.

4.2 Byggegrense
Balkonger tillates å krage inntil 2,5 meter ut over byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Unntak fra dette tillates i felt o_Gatetun hvor balkonger kan krage ut inntil 2,5 m. over formålsgrense med fri høyde over gjennomsnittlig terreng på min. 4 m.

4.3 Boliger (felt B1)
Bebyggelsen skal ha tydelige skrå tak på minimum 15 grader i ulike retninger, uten synlige takutstikk. Takterrasser skal være inntrukket i takflaten. Trappehus, heishus og større tekniske installasjoner skal integreres som en del av bygningskroppen. Mindre tekniske installasjoner over takflaten tillates.

Bebyggelsen skal bestå av 5 bygningskropper, ref. byggegrenser i plankart. Minste avstand mellom bygningskropper skal være 8 m. målt fra veggliv/balkong.

Bygg A, B, C og E skal være satt sammen av to forskutte bygningsvolumer.
Bygningsvolumene skal oppføres med likeverdig grunnflate, ha takfall i ulike retninger og med høydesprang i henhold tabell under:

Bygg	Volum 1, maks. gesimshøyde	Volum 2, maks. gesimshøyde
A	K+29,5	K+26,5
B	K+32,5	K+29,5
C	K+32,5	K+29,5
D	K+26,5	
E	K+26,5	K+23,5

Hvert bygningsvolum skal ha en variasjon, i form av farge, materialitet og/eller sprang i fasaden der det er satt sammen med et annet bygningsvolum. Hvert bygningsvolum skal fremstå selvstendig med et fasademateriale som dekker hele volumet og er trukket helt ned til bakken. Det skal benyttes robuste fasadematerialer med god tilpasning til stedet og omgivelsene. Hovedmateriale skal være tre eller tegl.

Balkongene skal i sin helhet harmonere med bygningsvolumets fasade og form. Inngangspartier skal legges mot gårdsrom.

4.4 Boliger (felt B2)

Bebyggelsen skal ha rekkehustypologi. Boligene skal ha saltak med min. 35 graders vinkel. Hovedmateriale skal være tre. Det tillates etablert boder under gang/trappeforbindelse, avgrenset av byggegrenser mellom bebyggelse i B2, forutsatt at hensyn til gangforbindelse mellom bebyggelse i B2 blir ivaretatt.

4.5 Område for kontor/tjenesteyting/servering (Felt KTB)

Første etasje skal ha en publikumsrettet funksjon. Kontorvirksomhet i øvrige etasjer tillates.

4.6 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Nedgravde avfallscontainere tillates etablert innen f_RA.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Alle samferdselsarealer skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for SørRogaland. Offentlig vegarealer skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.

5.1 Lervigsveien (o_Kjøreveg, fortau, annet vegareal) Trafikkarealer skal:

- inneholde kjøreveg, 2,5 m fortau og kantsoner med beplantning og/eller eventuell fortausutvidelse og/eller skråningsutslag.

- opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.
- for å kompensere for stigningsforhold 12,5% skal det i samarbeid med vegmyndigheten etableres særlige tiltak for å oppnå god tilgjengelighet. For som eksempel rekkverk i støttemur.

Der det er behov kan utformingen tilpasses en etappevisutvikling av området. Plassering vist i plankart kan justeres i detaljprosjektering, men fortaubredde skal ivaretas.

5.2 Torg (o Torg)
Torget skal ha beplanting og en trerekke langs det som i dag er den vesentlige delen av Støperigaten som knyttes sammen med en fortsettende trerekke i Sjøparken (o_F1). Eksisterende trerekke langs Støperigaten skal videreføres. Videre skal det være belysning og bymøbler som legger til rette for opphold.

Dekket skal være kjørbart og visuelt markere torget som en plassdannelse. Uteservering, varelevering, renovasjonsløsninger og maks 2 plasser for besøksparkering tilknyttet felt K/T/B tillates.

5.3 Gatetun (o_Gatetun) Arealet skal:
- utformes som forplass til boliger i felt B1
- utformes med offentlig karakter
- ivareta nødvendig adkomst til p-anlegg, tilkomst til tekniske anlegg, mm.
- ha trafikktrygg gangforbindelse med 2,5 m. bredde, i direkte tilknytning mellom fortauet i Lervigsveien og parken.

Arealet skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil. Oppstillingsplass og snuhammer skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Renovasjonsbil snur og har oppstillingsplass på gatetun.

§ 6 Friområder – park (felt o_F1, F2 o_FS1)

Utformingen av o_F1, F2 og o_FS1 skal sees i sammenheng med hverandre, og bidra til en variert og helhetlig utforming av parken/hovedgrøntdraget. Områdene skal være offentlig/offentlig tilgjengelig, og opparbeides som rekreative oppholds- og aktivitetsplasser for ulike aldersgrupper og tilrettelegges for ulike møter med vann.

Anlegg som øker områdenes kvalitet i forhold til opplevelse og bruk (lekeområder, bryggeanlegg, etc.), kan tillates. o_F1 skal inneholde landskapselement med referanse til dokkens historie. Dette skal fremstå som et symbolsk element i Sjøparken, og ikke framstå som en romlig barriere i landskapet.

Sjøparken (o_F1) skal ha minimum 60% andel vegetasjon/blå-grønne flater. Grønnstruktur/park skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan

6.1 Gangforbindelse til Dokksmauet
Det skal etableres en gangforbindelse med trapp mellom «Sjøparken» i friområdet (o_F1) og Dokksmauet.

6.2 Overordnet gangforbindelse/promenade
Det skal etableres en allment tilgengelig forbindelse med minimum 3,5 m bredde gjennom parken (o_F1, F2 og o_FS1). Forbindelsen skal opparbeides som en sammenhengende promenade som knytter planlagt havnepromenade i sør-øst og nord-øst sammen med vestre parkdrag og torg.

Forbindelsen tillates fritt plassert gjennom parken, vannkanten og over/på vannflaten.

Utformingen skal være av god arkitektonisk kvalitet. Hovedforbindelsen gjennom parken skal være belagt med fast dekke (betong el.l.), mens sekundærforbindelser kan utformes med mykere underlag som f. eks grus. Langs/over vannet skal promenaden ha innslag av tredekke.

Stedvise partier skal legge til rette for opphold, nedtrappinger og nærkontakt med vannflaten.

Gangforbindelser på land skal ha tilgjengelighet for vedlikehold og brøyting, og skal opparbeides i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen.

6.3 Sjøpark (o_F1)

Tidevann og regnvann skal inngå som hovedelement i parkutformingen og skal håndteres med fokus på merverdi i form av bl.a. biodiversitet og bruk av åpent overvann som ressurs. Sjøparken skal ha flere vannelementer som gir mulighet til vannlek og ulike møter med vann.

Ved Støperigata skal det være et vannspeil tilknyttet et lukket sirkulasjonsanlegg med kunstig tilførsel av vann.

I strandsonen skal Sjøparken ha tidevannslek og bryggeanlegg som gir mulighet for nærkontakt med sjøen. Kajakkopptrekk, stupebrett, badehus/badstue etc. tillates.

Det skal fortrinnsvis velges beplantning som er stedegen og/eller robust med tanke på sjønærhet, saltsprøyt og vind.

Det skal plantes minst 40 trær i området og sikre en «allèutforming» med siktlinjer fra Støperigaten mot sjøen. Ved Støperigaten videreføres trerekken langs østlige siden og ny trerekke etableres i den vestlige delen av Støperigaten i sammenheng med trerekken i Torg (o_Torg).

6.4 Friområde i sjø (o_FS1)

Gangforbindelse på/over vannet tillates, som forlengelse av gangforbindelsen gjennom sjøparken. Det tillates etablert brygger med nedtrapping mot vannet, som gir mulighet for sørvendt opphold og nærkontakt med vannflaten. Kajakkopptrekk, badehus og mindre anlegg som bygger opp under bruk og aktivitet i sjøkanten tillates.

6.5 Gangbro

Som del av den overordnede gangforbindelsen gjennom parken/hovedgrøntdraget skal det etableres en gangbro. Forbindelsen skal i hovedsak være plassert innenfor området merket «Bru» på plankartet. Oppholdssoner og bryggeanlegg med nedtrapping til vannet tillates plassert i tilknytning til gangbroen, også utenfor området merket «Bru» på plankartet.

§ 7. Hensynssone (Bevaring kulturmiljø, flomfare)

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

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 fasadeutrykk, takform, volumer og detaljer. Riving tillates ikke.

7.2 Hensynssone flomfare (H320)

Det skal sikres at bølger som slår inn over land lett renner tilbake til sjø, og ikke magasineres opp eller hindres. Arealer som ligger nærmere sjøen enn 12 m skal sikres mot fare for oppskylling opp til kote +2,06. Inngangspartier og innkjøringer må utformes slik at de kan motstå et vannivå på kote +2,06.

Det skal foreligge en vurdering av mulighet for kombinasjon av ekstreme bølger og ekstrem stormflo før endelige nivåer blir satt. Beregning av overskyllingsrate skal beregnes etter EurOtop Manual. Utforming av flomsikringstiltakene må avklares i detaljprosjekt og må sendes inn til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

For underetasjer må bunnplater og yttervegger opp til minst kote +2,06. utføres i vanntett betong og dimensjoneres for oppad-/innadrettet vanntrykk til dette nivået. Det kan etableres pumpesumper under ordinært gulvnivå.

§ 8. Bestemmelse til bestemmelsesområder

8.1 Parkering under terreng (Bestemmelsesområde #1)

Parkering under nytt terreng skal lokaliseres innenfor (Bestemmelsesområde) #1.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse etter pbl §20 skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for fordrøyning og bortledning av overvann.
- Nødvendig eiendomsdannelse
- Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse skal Ryfylkegata vest for Avaldsnesgata og Haugesundsgata vest for Avaldsnesgata, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret opparbeidet.

9.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for kommunalteknisk anlegg (vei, veilys, vann og avløp) innenfor planområdet.
- Utomhusplan jf. 3.1
- Utforming av flomsikringstiltak

9.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 og B2 skal parkens hovedområde i felt o_F1 med tilhørende bryggeanlegg felt o_FS1 være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse av boliger i B1 og B2 skal kvartalslekeplass i felt o_F1 være opparbeidet.

Innenfor felt B1 og B2 skal utomhusanlegg i direkte tilknytning til ny bebyggelse være ferdig opparbeidet før den respektive bygningen tas i bruk.

Dersom det søkes brukstillatelse i vinterhalvåret skal vegetasjon og beplantning senest etableres påfølgende vekstsesong.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B1 skal offentlige trafikkområder og sideareal (o_KV, o_SF, o_gatetun, o_AVG1-3) i Lervigsveien, inkludert vann- og avløpsanlegg, være opparbeidet foruten siste asfaltlag på vei dersom den benyttes som anleggsvei i byggefasen. Siste asfaltlag legges før offentlig vei overtas av kommunen.

Før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2 skal felt o_Torg inkludert vann- og avløpsanlegg i Støperigata være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B2 skal Dokksmauet opparbeides i tråd med gjeldende plan og trappeforbindelse mellom Dokksmauet og o_F1 være opparbeidet.

Det tillates midlertidig adkomst til gnr./bnr. 52/550 så lenge det drives virksomhet i eksisterende bebyggelse. Adkomsten kan justeres i forbindelse med opparbeidelsen av o_F1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

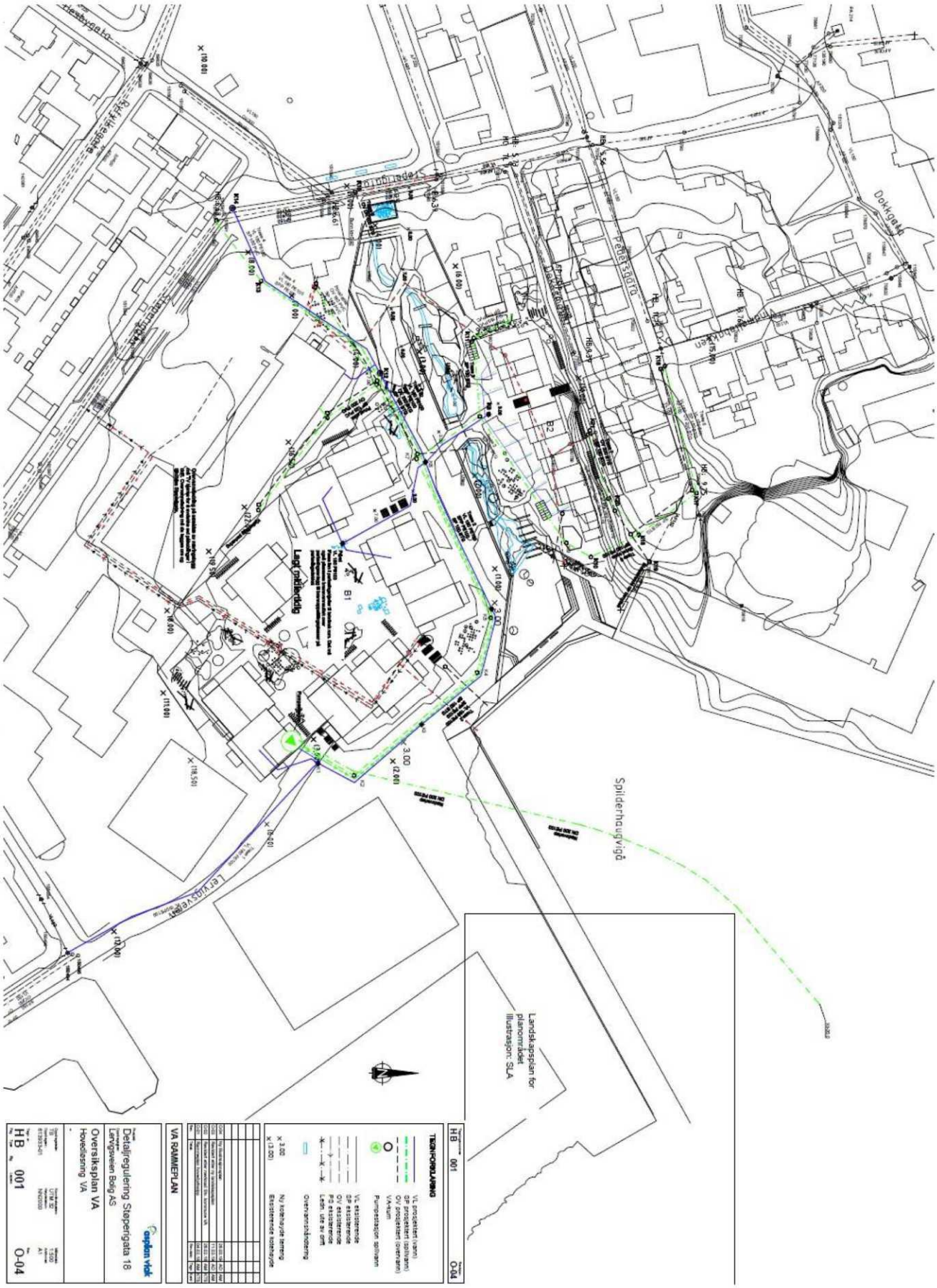
Vedlegg 1. Illustrasjonsplan

Vedlegg 2. Oversiktsplan VA, Hovedløsning VA, 04.12.2018. Tegning HB 001

Vedlegg 1. Illustrasjonsplan – prinsipp gangforbindelser jf. 6.2



Vedlegg 2. Oversiktsplan VA, Hovedløsning VA, 04.12.2018. Tegning HB 001 jf. 2.4

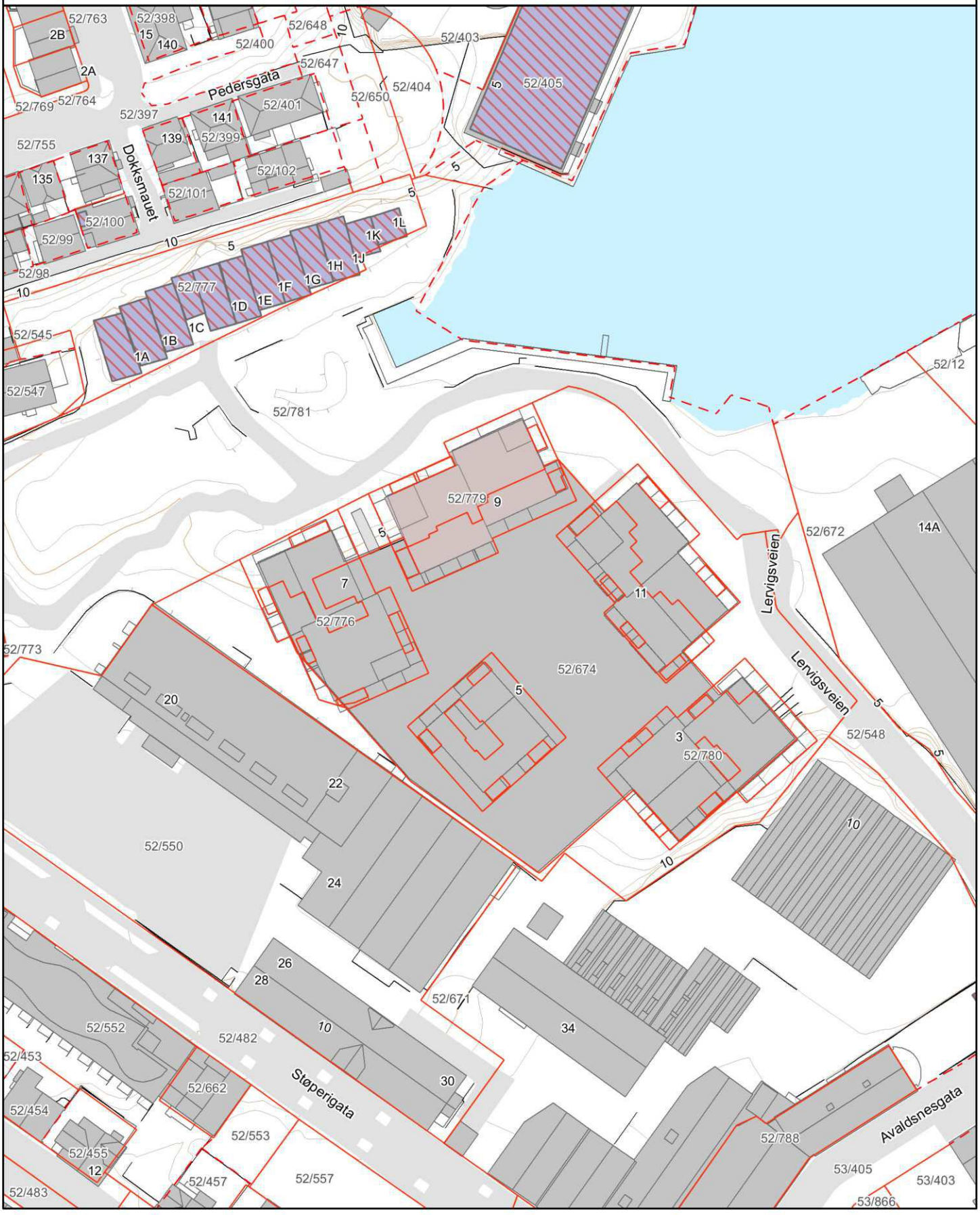

Hestbygata
Rørbyggerveien
Dokkgata
Peder Sæters gate
Lerkevegen
Spilderhaugvigå
Landskapsplan for planområdet
Illustrasjon: SLA
TEGNFORKLARING
VA RAMMEPLAN
Detaljregulering Steperigata 18
Langgaveien Bolig AS
Oversiktsplan VA
Hovedløsning VA
HB 001
O-04

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/68
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Lervigsveien 9

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	25 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	16 min 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 1.7 km
Stavanger Sola	21 min

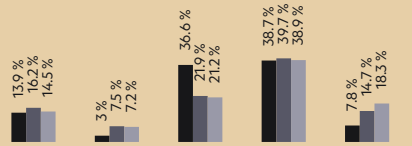
BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Tinnfabrikken barnehage	9 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården	2 min
Coop Prix Badedammen	6 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

SPORT

Kjelvene balløkke	4 min
Nylund skole	8 min
SATS Storhaug	6 min
Aura Fitness Storhaug	5 min

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

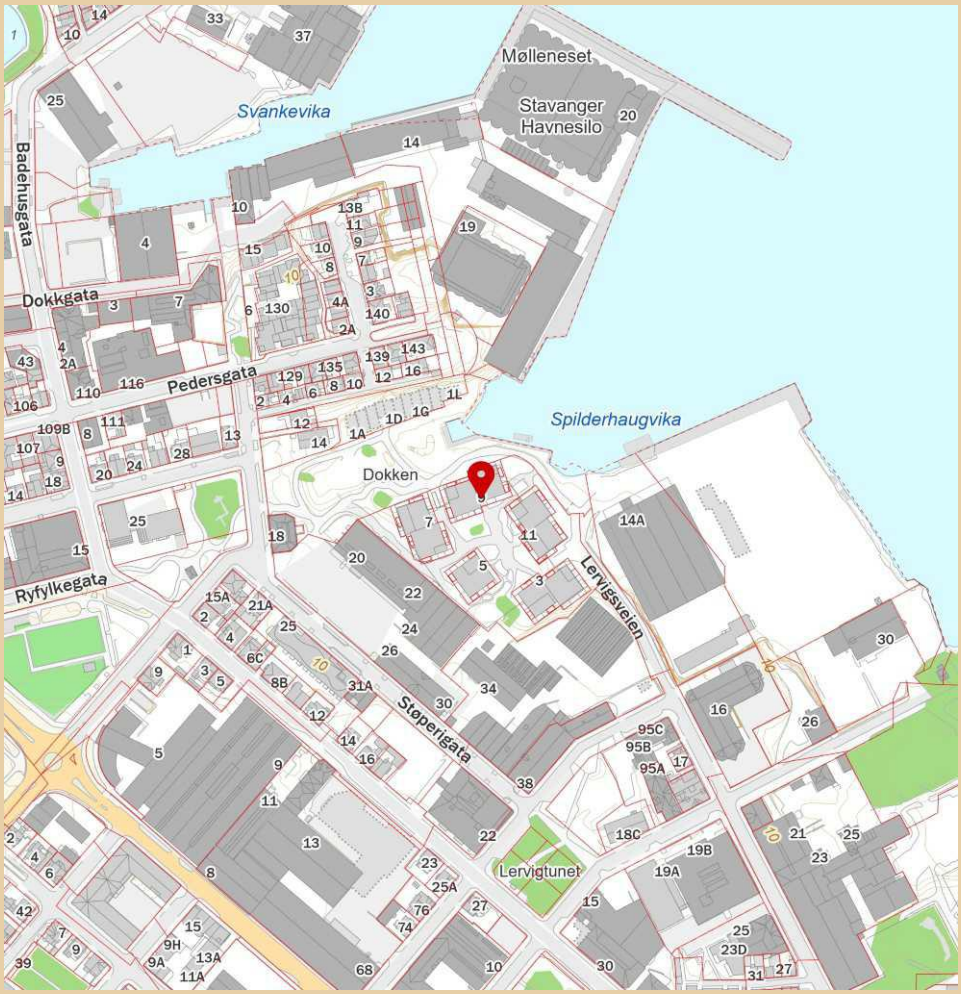
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Lervigsveien 9

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	25 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	16 min 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 1.7 km
Stavanger Sola	21 min

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Tinnfabrikken barnehage	9 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården	2 min
Coop Prix Badedammen	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mediegården	14 min
Ditt Apotek Støperigården	2 min
Verksgata Vinmonopol	14 min

SPORT

Kjelvene balløkke	4 min
Nylund skole	8 min
SATS Storhaug	6 min
Aura Fitness Storhaug	5 min

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

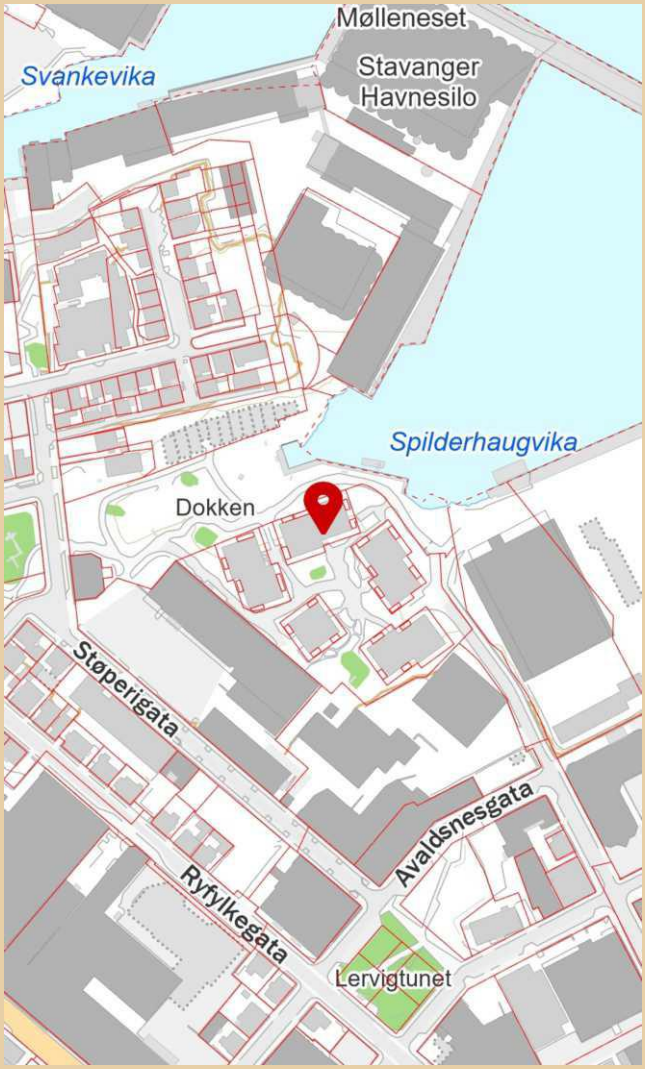
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Lervigsveien 9

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	25 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	16 min 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 1.7 km
Stavanger Sola	21 min

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Tinnfabrikken barnehage	9 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården	2 min
Coop Prix Badedammen	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mediegården	14 min
Ditt Apotek Støperigården	2 min
Verksgata Vinmonopol	14 min

SPORT

Kjelvene balløkke	4 min
Nylund skole	8 min
SATS Storhaug	6 min
Aura Fitness Storhaug	5 min

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

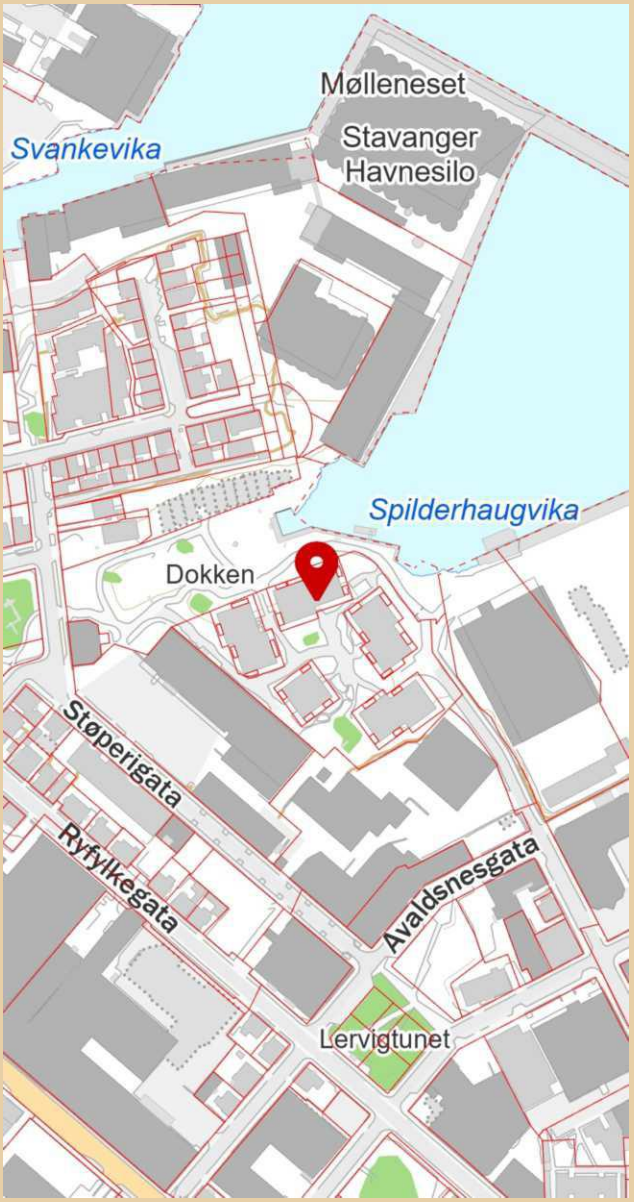
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Lervigsveien 9, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 779, Snr. 68, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260148

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@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.
