PRIVATMEGLEREN

# LERVIGSVEIEN 5

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Seksjonering / servitutter

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Lervigsveien 5 , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 779, snr. 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²**



**Befaringsdato:** 02.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2782 **Referansenummer:** TP7689

**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

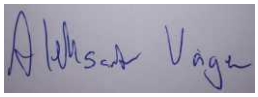
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.


Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 2. 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.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod 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

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre fra 2022.
Det er 3-lags glass i vinduene.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Balkongdøren er en dør av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (branndør)
Dørene er fra 2022

Det er en balkong utenfor stuen. Denne er på 10m2.
Balkongen er av stål, og har terrassebord som gulv.
Det er rekkverk av aluminium, med en høyde på 122 cm.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips og betong på vegger og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer og balkongdør.
Det er 2,63 meter takhøyde på på soverommet og stue/kjøkken.

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

Det er trapper i blokken, i fellesområdene.
Trappen er laget av betong og aluminium, og det er montert både rekkverk og håndløper.
Blokken har også heis.

Boligen har malte glatte innvendige dører, med speil.
Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

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

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt opplegg til vaskemaskin.
Det er også plassert 2 fordelerskap her.
Det er et avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem. Det er også en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat
Det er soft-close på skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.
Det er montert waterguard under vasken samt en komfyrvakt i ventilatoren.

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Det er fordelerskap plassert i veggen og i taket på badet. På badet er også hovedstoppekranen plassert.

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

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

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.

Boligen har vannbåren varme på gangen, kjøkkenet og stuen.
Fordelerskapet er plassert på badet.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.

Det elektriske anlegget er fra 2024
Sikringsskapet er plassert på gangen
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av Rønning Elektro.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensrør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

# Beskrivelse av eiendommen

Blokken har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.

Det er flatt rundt blokken med noe fall vekk fra blokkens yttervegger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

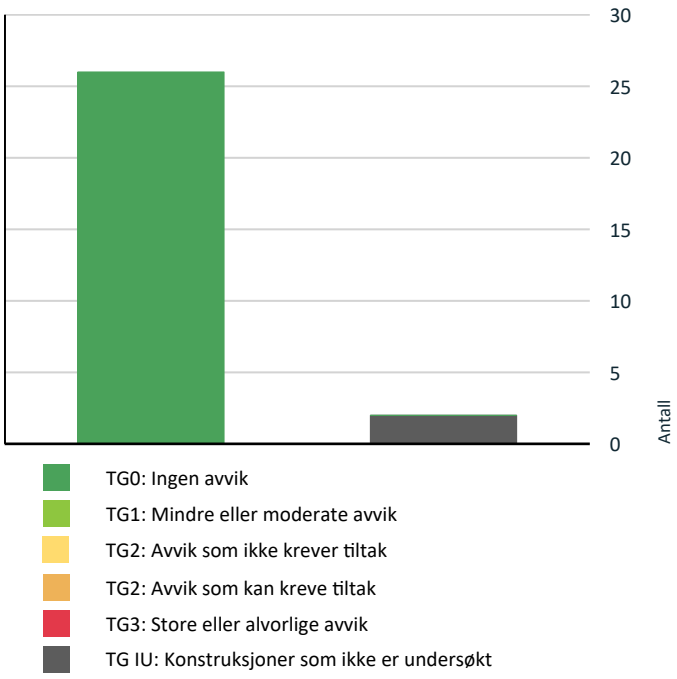
**Leilighet**

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

# 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2024

**Standard**
Boligen har normal standard fra byggeår.

**Vedlikehold**
Det er ikke behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

### TG 0 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

### TG 0 Veggkonstruksjon

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

### TG 0 Vinduer

Boligen har vinduer av tre fra 2022.
Det er 3-lags glass i vinduene.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 0 Dører

Balkongdøren er en dør av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (branndør)
Dørene er fra 2022

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen. Denne er på 10m2.
Balkongen er av stål, og har terrassebord som gulv.
Det er rekkverk av aluminium, med en høyde på 122 cm.

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips og betong på vegger og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer og balkongdør.
Det er 2,63 meter takhøyde på på soverommet og stue/kjøkken.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
0,4 cm. Det er målt stue/kjøkken og soverommet

### TG 0 Innvendige trapper

Det er trapper i blokken, i fellesområdene.
Trappen er laget av betong og aluminium, og det er montert både rekkverk og håndløper.

Blokken har også heis.

### TG 0 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører, med speil.
Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er fra byggeår.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og aluminiumsplater i taket.

# Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

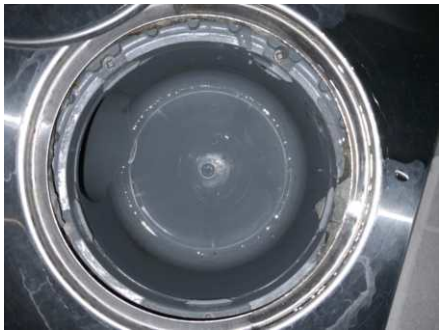
### TG 0 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat.
Det er 1:100-fall på gulvet mot nedsenket dusjsone, samt i dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 0,5-1 cm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt opplegg til vaskemaskin.
Det er også plassert 2 fordelerskap her.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

Det er et avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem. Det er også en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal
Det er hvite, slette fronter.

# Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat
Det er soft-close på skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.
Det er montert waterguard under vasken samt en komfyrvakt i ventilatoren.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.
Avtrekket ledes ut av boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Boligen har vannrør av rør-i-rør.
Det er fordelerskap plassert i veggen og i taket på badet. På badet er også hovedstoppekranen plassert.





### TG 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

### TG 0 Ventilasjon

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

### TG 0 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme på gangen, kjøkkenet og stuen.
Fordelerskapet er plassert på badet.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.



## 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.*

Det elektriske anlegget er fra 2024
Sikringsskapet er plassert på gangen
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av Rønning Elektro.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2024**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 0 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensrør. Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur, støttemurer og fundamenter av betong fra byggeåret.

### TG 0 Terrengforhold

Det er flatt rundt blokken med noe fall vekk fra blokkens yttervegger.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Blokken har vann- og avløpsledninger av plast, fra byggeår.
Blokken er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

# 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

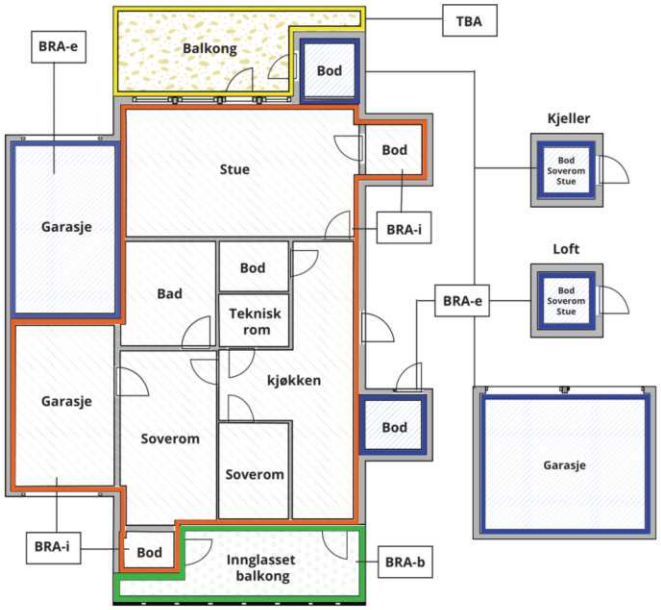
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 2. etasje | 42 | | | 42 | 10 |
| Underetasje | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **42** | **3** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom | | |
| Underetasje | | Bod/b.50 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Blokken ble bygget.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.2.2026 | Aleksander Vågen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 52 | 779 | | 5 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lervigsveien 5

**Hjemmelshaver**
Lille Oslo Partners AS

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Tilkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet off. vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet off. avløpsnett

**Regulering**

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2631, og er regulert til "Boligbebyggelse-blokkbebyggelse"

**Om tomten**

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, gangstier og lekeområder/fellesområder.

**Tinglyste/andre forhold**

Det foreligger en del avtaler/bestemmelser på grunnen/eiendommen.
Det foreligger en seksjonsbrøk 41/7610.
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 | 03.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 03.02.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Galleri |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 317251004 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Pål Haugen |

| Gateadresse |
| --- |
| Lervigsveien 5 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Stavanger | 4014 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251004

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317251004

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| pål haugen | 60e97713980a85b28f051213fc79119172d99057 | 02.02.2026 12:02:23 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 317251004

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# 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 -

# 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 -

# Innkalling til ordinært årsmøte 28.04.2025 for Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 2 og Sjøkanten Lervigsveien garasjesameie.

Møtested: Tou
Tid: kl. 18:00

**PÅMELDING: Meld fra hvor mange fra din husstand som deltar innen 24.april ved svar på denne mail.**

Pga servering av mat og drikke er det behov for påmelding til årsmøtet.

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. De ulike sameiene vil likevel behandles hver for seg.

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 Garasjesameie

19.45 Sosial sammenkomst

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

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.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

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

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Felleskostnadene
Sak 7: Kapitalavsetning

## Sak 1: Konstituering

**Vedtak** ★ Styrets innstilling
"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 2: Styrets årsrapport

**Vedtak** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 471 264 (mot budsjett 4 248 000)
Utgifter: 1 938 929 (mot budsjett 3 390 999)

Resultat: 2 534 329 (mot budsjett 857 001)

Den store differansen på driftsresultatet opp mot budsjettert resultat, handler i stor grad om besparelser på energiforbruket i sameiet. Det er forbrukt kun 35% av budsjettert kostnad.

Det store overskuddet gir foreløpig ikke grunnlag for å endre felleskostnadene, da vi er avhengig av erfaringer med et helt driftsår. De store utgiftene på energi er i perioden januar-mars, der sameiet ikke hadde aktivitet i 2024. Det er i tillegg store utgifter på kommunale avgifter, som forbrukt vann i leilighetene, som bokføres påfølgende år.

**Vedtak** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: 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, 4 styrerepresentanter og 2 vararepresentanter. I 2025 er 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentantene. En nåværende styrerepresentant og en vararepresentant har varslet at de ikke ønsker gjenvalg.
Styret mener det er essensielt i oppstarten av sameiet å sørge for kontinuitet og anbefaler generalforsamlingen gjenvalg av nåværende styre. Som beskrevet i årsberetningen har vi felles drift med sameie 2 og vi gjennomfører felles styremøter. Selv om det er to personer som har trukket seg, er det likevel nok personell til å forvalte disse sameiene på en god måte.

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge en valgkomite bestående av tre representanter.

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

- Tonje Skålnes

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Morten Hyvik

Kandidater til **Valgkomite**:

- John Nicolaysen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Mamadu Julde Balde

## Sak 5: 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 arbeidsbelastning lagt på leder og nestleder i styret og 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.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Dette er verv som skal gå på rundgang i sameiet, og kompensasjonen bør derfor være på et slikt nivå at det sikrer rekruttering og et sunt engasjement. Det vil ikke være mulig å honorere styrets medlemmer tilsvarende ordinær lønn, men det må kompenseres i en viss grad for det arbeidet som legges ned.

I oppstartsåret 2024/2025 har arbeidsmengden vært meget stor. Arbeidet med å etablere et velfungerende sameie av denne størrelsen er stort. Det forventes at trykket på styret vil normaliseres i løpet av inneværende år.

Styret foreslår følgende prinsipp for fordeling av styrehonoraret for årets og framtidige årsmøter:
Styreleder mottar 40% av honoraret
Nestleder mottar 20% av honoraret

Styrerepresentantene mottar hver 10% av honoraret
Vararepresentantene mottar hver 5% av honoraret

Budsjettert styrehonorar i 2025 er 232 000,-.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Spesielt i etableringsåret har det vært relativt stort behov for slik utkjøp i anledning overlevering av fellesareal, uterom, befaringer på fasade, tekniske anlegg etc. Slik frikjøp er budsjettert med kr 400 pr time. Reisetid etc medregnes ikke.

**Vedtak** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 232 000.

## Sak 6: Felleskostnadene

Det er kommet innspill til årsmøtet om å ta felleskostnadenes innhold opp til diskusjon.

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. Vi har per i dag ikke slike eksempler i dette sameiet. Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Noen av disse er pålagt gjennom lov og forskrift, mens andre er av nødvendig art.

At en tjeneste er av nødvendig art betyr ikke at de er unnværlige. Slik styret ser det, er det kun vindusvask som kan diskuteres om er nødvendig. Det kan evt. gi en besparelse på kr 74 pr mnd pr leilighet. Det kan sies at vindusvask er lett å gjøre privat, men det må hensynstas at ikke alle har samme bevegelsesmulighet eller god fremkommelighet til alle vinduer.

-Allrent (renhold av fellesareal), Nødvendig
-Avarn (Videoovervåking i garasjeanlegget) Nødvendig
-Bate Vaktmester, Nødvendig
-Bate Brøyting og strøing, Pålagt
-Elite vinduspuss, Nødvendig
-Kone Heis, Pålagt
-Låssenteret, Nødvendig
-Takinspeksjon, Nødvendig
-Lyse gass, Nødvendig
-Lyse Fjernvarme, Nødvendig
-Port og dørsenter, Nødvendig
-Protektor forsikring, Pålagt
-Rog. Brann alarmmottak, Pålagt

-Tangen RVA røykluker, Pålagt
-Teqva Elektro, Pålagt
-Teqva Nødlys, Pålagt
-Teqva Brannalarmanlegg, Pålagt
-Teqva Porttelefon, Nødvendig
-Teqva Røranlegg, Pålagt
-Teqva Ventilasjon, Nødvendig
-Teqva Sprinkelanlegg, Pålagt
-Global Connect Fiberleveranse, Nødvendig
-Bori Forretningsfører, Nødvendig
-SLM Revisjon, Nødvendig
-Knoph Gass, Pålagt

Det er kommet forslag til årsmøtet om å se på muligheten for å legge tv og internett inn i felleskostnadene. Styret har vurdert dette og anbefaler ikke å inngå slike avtaler. I sameiet er det veldig stor forskjell på de ulike behovene. Det er mange som ikke har kjøpt tv-pakker, mens andre har utvidede tv-pakker. Det samme gjelder internett. Båndbredde-behovet varierer fra 20mb til 1000mb, med dertil store prisforskjeller. Å finne en løsning som tilfredsstiller alle vil være veldig utfordrende.

**Vedtak**
Nåværende tjenesteavtaler opprettholdes. Styret får mandat til å vurdere nye tjenester ved behov.

## Sak 7: Kapitalavsetning

Boligsameie 1 og Boligsameie 2 samordner nå sine økonomier for å sikre muligheten for en ryddig sammenslåing i 2027. Vi har allerede etablert felles drift, men har foreløpig separate økonomier pga forskjellige forretningsførere og bindingstid.

Boligsameie 1 gikk i 2024 med stort overskudd pga innskutt oppstartskapital, og budsjetterer med overskudd på 15% av omsetningen fra 2025. Dette styrker egenkapitalen og sikrer arbeidskapital.

Likviditetsgraden er høy og voksende. Det er derfor rom for å diskutere etablering av et vedlikeholdsfond. Sameiet har vedlikeholdsplikt for å opprettholde den etablerte standarden på eiendommen. Eierseksjonsloven legger opp til at dette er en felleskostnad, slik det praktiseres i dag. For å finansiere framtidige investeringer og større vedlikehold kan det velges å ta utgiftene når de kommer og pengene må da hentes fra sameierne ved opptak av lån og derav økning av felleskostnadene. Ved årlig kapitalavsetning vil slik økning bli mindre belastende.

Det er styrets anbefaling at årsmøtet gir mandat til etablering av slik kapitalavsetning som finansieres av overskuddet i sameiet. Slik vil framtidige investeringer og større vedlikeholdsløft finansieres uten at felleskostnadene økes nevneverdig. Dette betyr derimot at dagens nivå på felleskostnadene opprettholdes, og økes i takt med ordinær prisstigning.

Dette vedlikeholdsfondet kan etableres som regulært fond eller plasseres på høyrentekonto.

**Vedtak** ★ Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar etablering av vedlikeholdsfond. Styret vurderer og etablerer høyrentekonto eller fond uten høy risiko.

# Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie
# STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

## TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | : | Per Arne Alstad | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Odd Reidar Sømme | (valgt for 1 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Åse Lill Ladsten | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Piratheepan Jeyakarans | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | : | Tonje J. Skålnes | (valgt for 1 år i 2024) |

Varamedlemmer til styret:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | : | Elisha Tharsini Santhia | (valgt for 1 år i 2024) |
| | : | Morten Hyvik | (valgt for 1 år i 2024) |
| | : | Per Øyvind Johnsen | (fratrådt) |

Valgkomite ble ikke valgt.

## SELSKAPSINFORMASJON

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 ble stiftet 03.11.2023 og har organisasjonsnummer 933.051.668.
Sameiet består av 116 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 52, bnr 779, i Stavanger kommune.

Boligsameiet har i tillegg eierskap i eget kajakkrom, diverse fellesrom for lagring og opphold, samt tekniske rom.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## STYRETS ARBEID

I oppstartsåret 2024 har styret hatt som fokus å etablere en driftsform på sameiet som er bærekraftig. Vi har en omsetning i sameiet som minner om en liten bedrift, samt samlede bygningsverdier på ca 500 mill. Det har derfor vært viktig at vi allerede fra starten fokuserte på å etablere et velfungerende drift på sameiet samt logistikk og bærekraftig økonomiske disposisjoner.

Ved etableringen av sameiet i januar 2024 var vi 116 leiligheter fordelt på nr 5(D)-7(E)-9(A)-11(B). Blokk nr 3(C) var solgt til en privat aktør som etablerte et eget sameie og deretter videresolgte alle leilighetene. Ved deres innflytning i juni 2024, ble vi enige om felles drift. Både fordi enhetskostnadene blir lavere, samt behovet for enhetlig drift. Av kontraktsmessige årsaker er vi forhindret å fusjonere sameiene før 2027.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 møter og behandlet saker, så som:

- Inngåelse av tjenesteavtaler for sameiet.
- Utarbeidelse av trivselsregler og oppdatering av vedtekter
- Internkontroll og etablering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende utbedringer og vedlikehold
- Logistikk rundt fellesrom
- Økonomi
- Høringsuttalelser

Av andre større saker kan nevnes:

- Etablering av el-infrastruktur i sportsboder
- Overtagelse av fellesarealer og uterom
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen og uterommet
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Etablering av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Kurs
- Serviceavtaler og kontroll av brannanlegg
- Inngåtte avtaler/kontrakter eller andre leverandører av varer/tjenester
    - Allrent -Ukentlig renhold i fellesareal
    - Avarn -Videoovervåking i garasjeanlegget
    - Bate -Vaktmestertjenester
    - Bate -Brøyting og strøing
    - Elite vinduspuss
    - Kone Heis -Service samt kontinuerlig driftsovervåking
    - Låssenteret -Service på skallsikring og dørautomatikk
    - Lett Tak -Årlig kontroll på tak og takrenner (avsluttet)
    - Lyse gass -Gassleveranse
    - Lyse -Fjernvarme
    - Port og dørsenter -Service garasjeport
    - Protektor -Bygningsforsikring
    - Rog. Brann -Alarmmottak
    - Tangen RVA -Service røykluker
    - Teqva -Tekniske anlegg
        - Elektro
        - Nødlys
        - Brannalarmanlegg
        - Porttelefon
        - Røranlegg
        - Ventilasjon
        - Sprinkelanlegg
    - Global Connect -Fiberleveranse (Inngått av utbygger)

- Bori -Forretningsfører (Inngått av utbygger)
- SLM Revisjon -Revisortjenester (Inngått av utbygger)

Velferdstiltak og andre arrangementer

- Ekstraordinært årsmøte
- Infoskriv sendes alltid på mail.
- Etablering av facebook-gruppe for enkel kommunikasjon mellom beboerne
- Fordeling av kajakkplasser
- Etablering av sosialkomite som foreløpig har arrangert tre treff.
- Etablering av badeklubb som har regelmessig bading hver mandag
- Brannøvelse
- Omdisponering av sykkelverksted til fellesrom

Annet

- Høringsuttalelser
  - Foreløpig uttalelse Spilder brygge
  - Utvidelse av plan 2833, Lervigsveien 14
  - Tilleggshøring plan 2797, Støperigata 34-38
- Omsetning av boliger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 10.april 2025.

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2024

**Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1**
Alle belop i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 940 564 | 0 | 3 715 000 | 3 713 919 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 1 530 700 | 0 | 533 000 | 649 969 |
| **Sum driftsinntekter** | | **4 471 264** | **0** | **4 248 000** | **4 363 888** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 0 | 0 | 186 000 | 264 712 |
| Konsulenttjenester | 4 | 124 560 | 0 | 198 000 | 227 000 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 793 840 | 0 | 569 999 | 750 000 |
| Forsikringer | | 137 748 | 0 | 325 000 | 210 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 95 104 | 0 | 100 000 | 135 000 |
| Energi og fyring | 6 | 419 466 | 0 | 1 480 000 | 1 481 480 |
| Kabel-TV og telefoni | | 9 280 | 0 | 15 000 | 16 000 |
| Driftskostnader | 7 | 209 925 | 0 | 397 000 | 457 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 149 006 | 0 | 120 000 | 194 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 938 929** | **0** | **3 390 999** | **3 735 192** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **2 532 335** | **0** | **857 001** | **628 696** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 1 994 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **1 994** | **0** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **2 534 329** | **0** | **857 001** | **628 696** |
| Overført til annen egenkapital | 9 | 2 534 329 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **2 534 329** | **0** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2024

**Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1**
Alle belop i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 184 714 | 0 |
| Kundefordringer | | 18 575 | 0 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 2 745 384 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 948 673** | **0** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 948 673** | **0** |

# Balanse 31.12.2024



| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 2 534 329 | 0 |
| **Sum egenkapital** | | **2 534 329** | **0** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 329 506 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 84 838 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 414 344 | 0 |
| **Sum gjeld** | | **414 344** | **0** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 948 673** | **0** |

Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Per Arne Alstad
Styrets leder

Åse Lill Ladsten
Styremedlem

Piratheepan Jeyakaran
Styremedlem

Tonje Johannessen Skålnes
Styremedlem

Odd Reidar Sømme
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.

### Note 1 Felleskostnader

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 2 929 381 | 0 | 3 650 000 | 3 650 000 |
| 3606 | Kabel TV/bredbånd | 11 182 | 0 | 15 000 | 13 919 |
| 3633 | Gass | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| **Sum felleskostnader** | | **2 940 564** | **0** | **3 715 000** | **3 713 919** |

*(Innkreving fra mars 2024)*

### Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Nøkler/låser/skilt | 25 300 | 0 | 0 | 0 |
| Oppstartskapital | 1 505 400 | 0 | 533 000 | 649 969 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **1 530 700** | **0** | **533 000** | **649 969** |

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 0 | 0 | 163 000 | 232 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 | 23 000 | 32 712 |
| **Sum lønnskostnader** | **0** | **0** | **186 000** | **264 712** |

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 0 | 0 | 8 000 | 9 000 |
| Forretningsførerhonorar | 119 063 | 0 | 160 000 | 168 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 0 | 0 | 0 | 30 000 |
| HMS | 5 498 | 0 | 30 000 | 20 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **124 560** | **0** | **198 000** | **227 000** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 81 492 | 0 | 0 | 220 000 |
| Vedlikehold elektro | 340 625 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 0 | 0 | 100 000 | 100 000 |
| Vedlikehold heis | 66 465 | 0 | 99 999 | 60 000 |
| Vedlikehold garasjer | 124 519 | 0 | 0 | 0 |
| Andre vedlikeholdskostnader | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold eiendom | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 129 695 | 0 | 150 000 | 150 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 51 044 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **793 840** | **0** | **569 999** | **750 000** |

## Note 6 Energi og fyring

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 12 519 | 0 | 150 000 | 150 000 |
| Fjernvarme | 406 947 | 0 | 0 | 1 278 480 |
| Vannbåren varme | 0 | 0 | 1 280 000 | 0 |
| Gass | 0 | 0 | 50 000 | 53 000 |
| **Sum energi og fyring** | **419 466** | **0** | **1 480 000** | **1 481 480** |

## Note 7 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 46 345 | 0 | 145 000 | 135 000 |
| Renholdstjenester | 163 580 | 0 | 180 000 | 322 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 0 | 0 | 72 000 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | **209 925** | **0** | **397 000** | **457 000** |

## Note 8 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 14 625 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| Innkjøp av IT/kontormaskiner | 12 805 | 0 | 0 | 0 |
| Inventar | 40 000 | 0 | 0 | 42 000 |
| Nøkler, låser og skilt | 46 197 | 0 | 30 000 | 35 000 |
| Annet driftsmateriale | 7 412 | 0 | 0 | 7 000 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | 0 | 0 | 10 000 | 11 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Generalforsamling/årsmøte | 0 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| Velferdskostnader | 14 415 | 0 | 0 | 10 000 |
| Annen kontorkostnad | 7 606 | 0 | 0 | 8 000 |
| Øredifferanser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 5 945 | 0 | 5 000 | 6 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **149 006** | **0** | **120 000** | **194 000** |

## Note 9 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 2 534 329 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 2 534 329 | 0 |
| Annen egenkapital 31.12 | 2 534 329 | 0 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **2 534 329** | **0** |

**Note 10 Arbeidskapital**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 2 534 329 | 0 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 2 534 329 | 0 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **2 534 329** | **0** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 2 948 673 | 0 |
| - Kortsiktig gjeld | 414 344 | 0 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **2 534 329** | **0** |

# 5291 2024 Årsregnskap.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Jeyakaran, Piratheepan** | **2025-03-05** |

Identifikasjon

Jeyakaran, Piratheepan

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Skålnes, Tonje Johannessen** | **2025-03-05** |

Identifikasjon

Skålnes, Tonje Johannessen

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Alstad, Per Arne** | **2025-03-04** |

Identifikasjon

Alstad, Per Arne

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Sømme, Odd Reidar** | **2025-03-04** |

Identifikasjon

Sømme, Odd Reidar

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Ladsten, Åse-Lill** | **2025-03-04** |

Identifikasjon

Ladsten, Åse-Lill

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 2 534 329. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 06.03.2025

*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-ene, 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, 6. mars 2025
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 06.03.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***

buypass

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

*06.03.2025 22:04:06*

**Signaturmetode**

*Norwegian Buypass*

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# 5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1

Protokoll for ordinært årsmøte 28.04.2025

Sted: Tou
34 av 116 mulige stemmegivere var representert.
32 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

**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 2: Styrets årsrapport

**Vedtak** - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 471 264 (mot budsjett 4 248 000)
Utgifter: 1 938 929 (mot budsjett 3 390 999)

Resultat: 2 534 329 (mot budsjett 857 001)

Den store differansen på driftsresultatet opp mot budsjettert resultat, handler i stor grad om besparelser på energiforbruket i sameiet. Det er forbrukt kun 35% av budsjettert kostnad.

Det store overskuddet gir foreløpig ikke grunnlag for å endre felleskostnadene, da vi er avhengig av erfaringer med et helt driftsår. De store utgiftene på energi er i perioden januar-mars, der sameiet ikke hadde aktivitet i 2024. Det er i tillegg store utgifter på kommunale avgifter, som forbrukt vann i leilighetene, som bokføres påfølgende år.

**Vedtak** - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: 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, 4 styrerepresentanter og 2 vararepresentanter. I 2025 er 2 styremedlemmer på valg, samt vararepresentantene. En nåværende styrerepresentant og en vararepresentant har varslet at de ikke ønsker gjenvalg.
Styret mener det er essensielt i oppstarten av sameiet å sørge for kontinuitet og anbefaler generalforsamlingen gjenvalg av nåværende styre. Som beskrevet i årsberetningen har vi felles drift med sameie 2 og vi gjennomfører felles styremøter. Selv om det er to personer som har trukket seg, er det likevel nok personell til å forvalte disse sameiene på en god måte.

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge en valgkomite bestående av tre representanter.

**Styremedlem (2 år)**

Tonje Skålnes enstemmig valgt

**Varamedlem (1 år)**

Morten Hyvik enstemmig valgt

**Valgkomite**

John Nicolaysen enstemmig valgt

**Valgkomite**

Mamadu Julde Balde enstemmig valgt

## Sak 5: 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 arbeidsbelastning lagt på leder og nestleder i styret og disse bør kompenseresderetter. 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.

Medgått tid til styrets medlemmer må kompenseres i en viss grad. Dette er verv som skal gå på rundgang i sameiet, og kompensasjonen bør derfor være på et slikt nivå at det sikrer rekruttering og et sunt engasjement. Det vil ikke være mulig å honorere styrets medlemmer tilsvarende ordinær lønn, men det må kompenseres i en viss grad for det arbeidet som legges ned.

I oppstartsåret 2024/2025 har arbeidsmengden vært meget stor. Arbeidet med å etablere et velfungerende sameie av denne størrelsen er stort. Det forventes at trykket på styret vil normaliseres i løpet av inneværende år.

Styret foreslår følgende prinsipp for fordeling av styrehonoraret for årets og framtidige årsmøter:
Styreleder mottar 40% av honoraret
Nestleder mottar 20% av honoraret
Styrerepresentantene mottar hver 10% av honoraret
Vararepresentantene mottar hver 5% av honoraret

Budsjettert styrehonorar i 2025 er 232 000,-.

I tillegg er det ved ulike anledninger behov for frikjøp av arbeidstid. Det gjelder ift lovpålagte kurs, oppfølging av service etc. Spesielt i etableringsåret har det vært relativt stort behov for slik utkjøp i anledning overlevering av fellesareal, uterom, befaringer på fasade, tekniske anlegg etc. Slik frikjøp er budsjettert med kr 400 pr time. Reisetid etc medregnes ikke.

**Vedtak** - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 232 000.

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 6: Felleskostnadene

Det er kommet innspill til årsmøtet om å ta felleskostnadenes innhold opp til diskusjon.

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. Vi har per i dag ikke slike eksempler i dette sameiet. Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Noen av disse er pålagt gjennom lov og forskrift, mens andre er av nødvendig art.

At en tjeneste er av nødvendig art betyr ikke at de er unnværlige. Slik styret ser det, er det kun vindusvask som kan diskuteres om er nødvendig. Det kan evt. gi en besparelse på kr 74 pr mnd pr leilighet. Det kan sies at vindusvask er lett å gjøre privat, men det må hensynstas at ikke alle har samme bevegelsesmulighet eller god fremkommelighet til alle vinduer.

-Allrent (renhold av fellesareal), Nødvendig
-Avarn (Videoovervåking i garasjeanlegget) Nødvendig
-Bate Vaktmester, Nødvendig
-Bate Brøyting og strøing, Pålagt
-Elite vinduspuss, Nødvendig
-Kone Heis, Pålagt
-Låssenteret, Nødvendig
-Takinspeksjon, Nødvendig
-Lyse gass, Nødvendig
-Lyse Fjernvarme, Nødvendig
-Port og dørsenter, Nødvendig
-Protektor forsikring, Pålagt
-Rog. Brann alarmmottak, Pålagt
-Tangen RVA røykluker, Pålagt
-Teqva Elektro, Pålagt
-Teqva Nødlys, Pålagt
-Teqva Brannalarmanlegg, Pålagt
-Teqva Porttelefon, Nødvendig
-Teqva Røranlegg, Pålagt
-Teqva Ventilasjon, Nødvendig
-Teqva Sprinkelanlegg, Pålagt
-Global Connect Fiberleveranse, Nødvendig
-Bori Forretningsfører, Nødvendig
-SLM Revisjon, Nødvendig

-Knoph Gass, Pålagt

Det er kommet forslag til årsmøtet om å se på muligheten for å legge tv og internett inn i felleskostnadene. Styret har vurdert dette og anbefaler ikke å inngå slike avtaler. I sameiet er det veldig stor forskjell på de ulike behovene. Det er mange som ikke har kjøpt tv-pakker, mens andre har utvidede tv-pakker. Det samme gjelder internett. Båndbredde-behovet varierer fra 20mb til 1000mb, med dertil store prisforskjeller. Å finne en løsning som tilfredsstiller alle vil være veldig utfordrende.

**Vedtak** - Enstemmig vedtatt

> Nåværende tjenesteavtaler opprettholdes. Styret får mandat til å vurdere nye tjenester ved behov.

## Sak 7: Kapitalavsetning

Boligsameie 1 og Boligsameie 2 samordner nå sine økonomier for å sikre muligheten for en ryddig sammenslåing i 2027. Vi har allerede etablert felles drift, men har foreløpig separate økonomier pga forskjellige forretningsførere og bindingstid.

Boligsameie 1 gikk i 2024 med stort overskudd pga innskutt oppstartskapital, og budsjetterer med overskudd på 15% av omsetningen fra 2025. Dette styrker egenkapitalen og sikrer arbeidskapital.

Likviditetsgraden er høy og voksende. Det er derfor rom for å diskutere etablering av et vedlikeholdsfond. Sameiet har vedlikeholdsplikt for å opprettholde den etablerte standarden på eiendommen. Eierseksjonsloven legger opp til at dette er en felleskostnad, slik det praktiseres i dag. For å finansiere framtidige investeringer og større vedlikehold kan det velges å ta utgiftene når de kommer og pengene må da hentes fra sameierne ved opptak av lån og derav økning av felleskostnadene. Ved årlig kapitalavsetning vil slik økning bli mindre belastende.

Det er styrets anbefaling at årsmøtet gir mandat til etablering av slik kapitalavsetning som finansieres av overskuddet i sameiet. Slik vil framtidige investeringer og større vedlikeholdsløft finansieres uten at felleskostnadene økes nevneverdig. Dette betyr derimot at dagens nivå på felleskostnadene opprettholdes, og økes i takt med ordinær prisstigning.

Dette vedlikeholdsfondet kan etableres som regulært fond eller plasseres på høyrentekonto.

**Vedtak** - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar etablering av vedlikeholdsfond. Styret vurderer og etablerer høyrentekonto eller fond uten høy risiko.

# Ordinært årsmøte 28.04.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Nicolaysen, John** | **2025-04-30** | **Alstad, Per Arne** | **2025-04-30** |

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

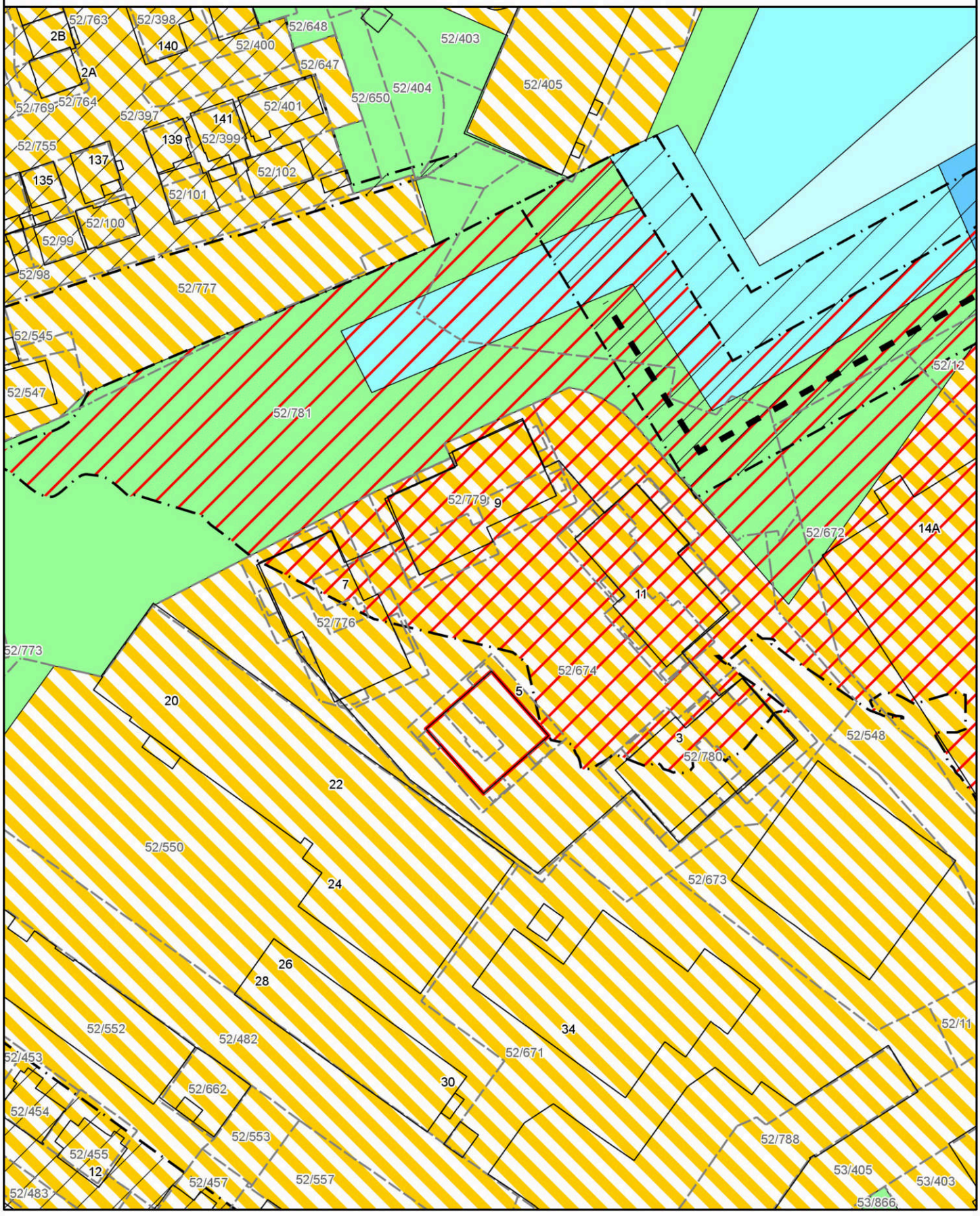
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/5
Dato: 2025-11-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N

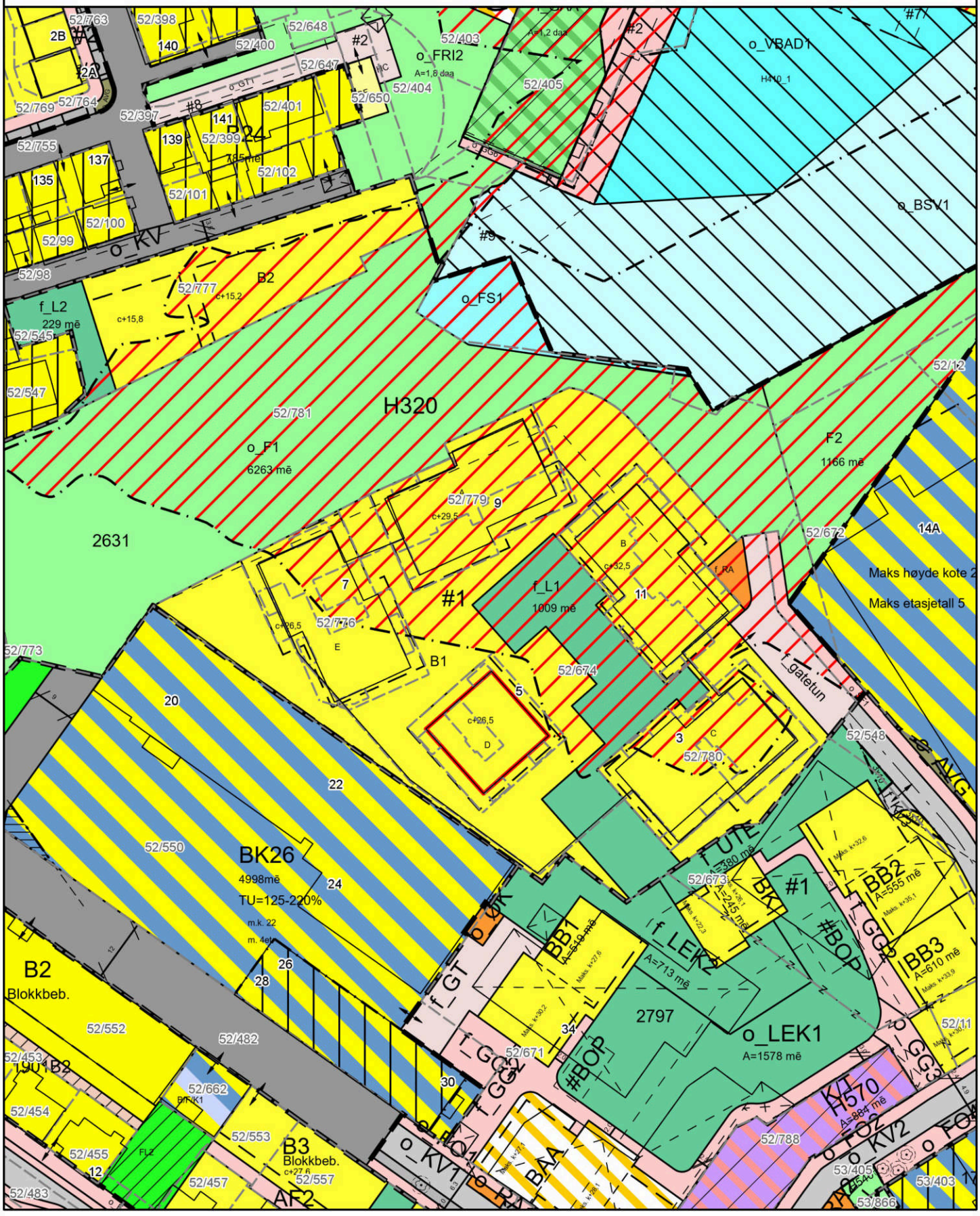


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/5
Dato: 2025-11-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2631
Ikrafttredelsesdato: 30.9.2019

**Stavanger kommune**



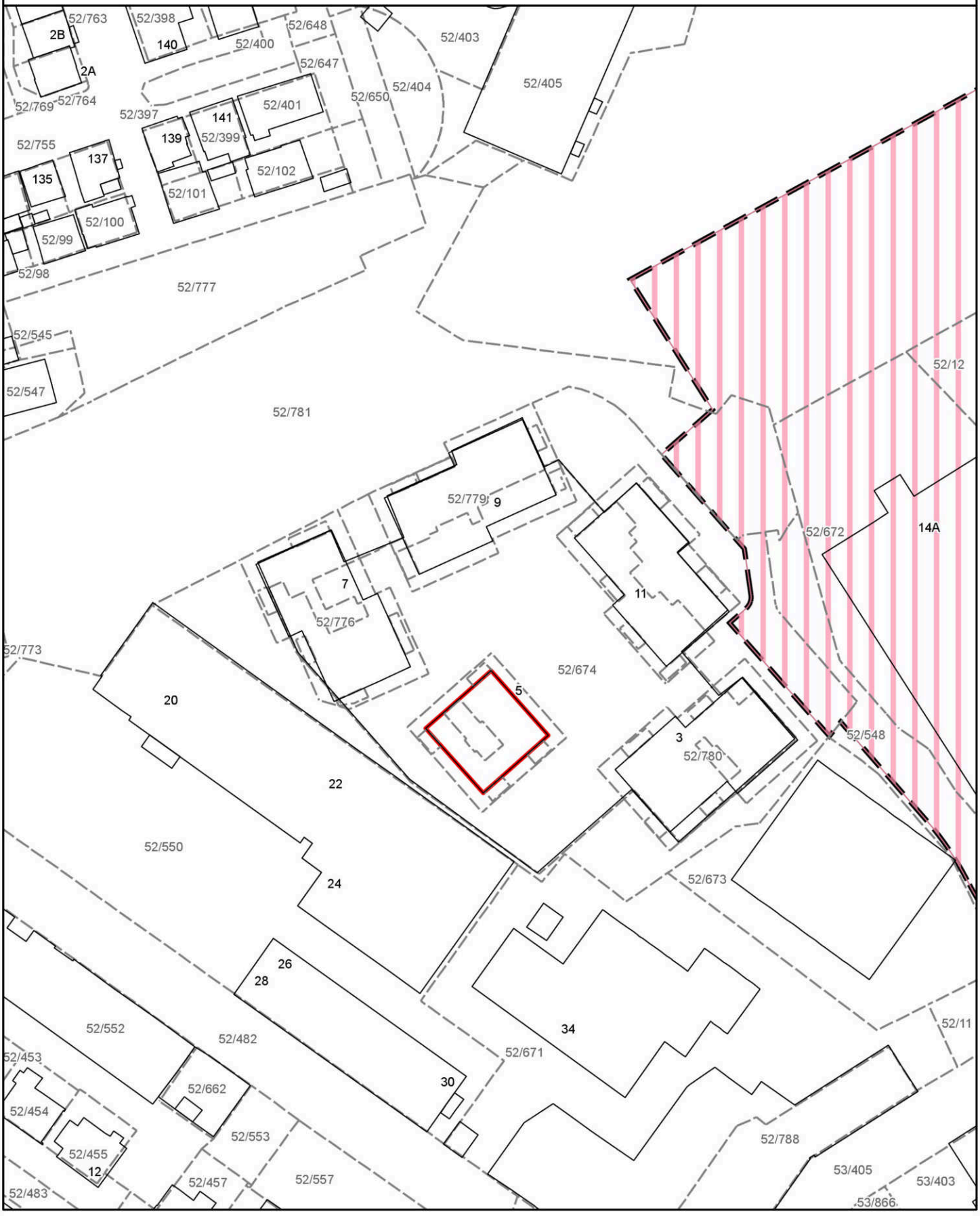
# Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/5
Dato: 2025-11-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2833
Ikrafttredelsesdato:

**Stavanger kommune**

N



# 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**

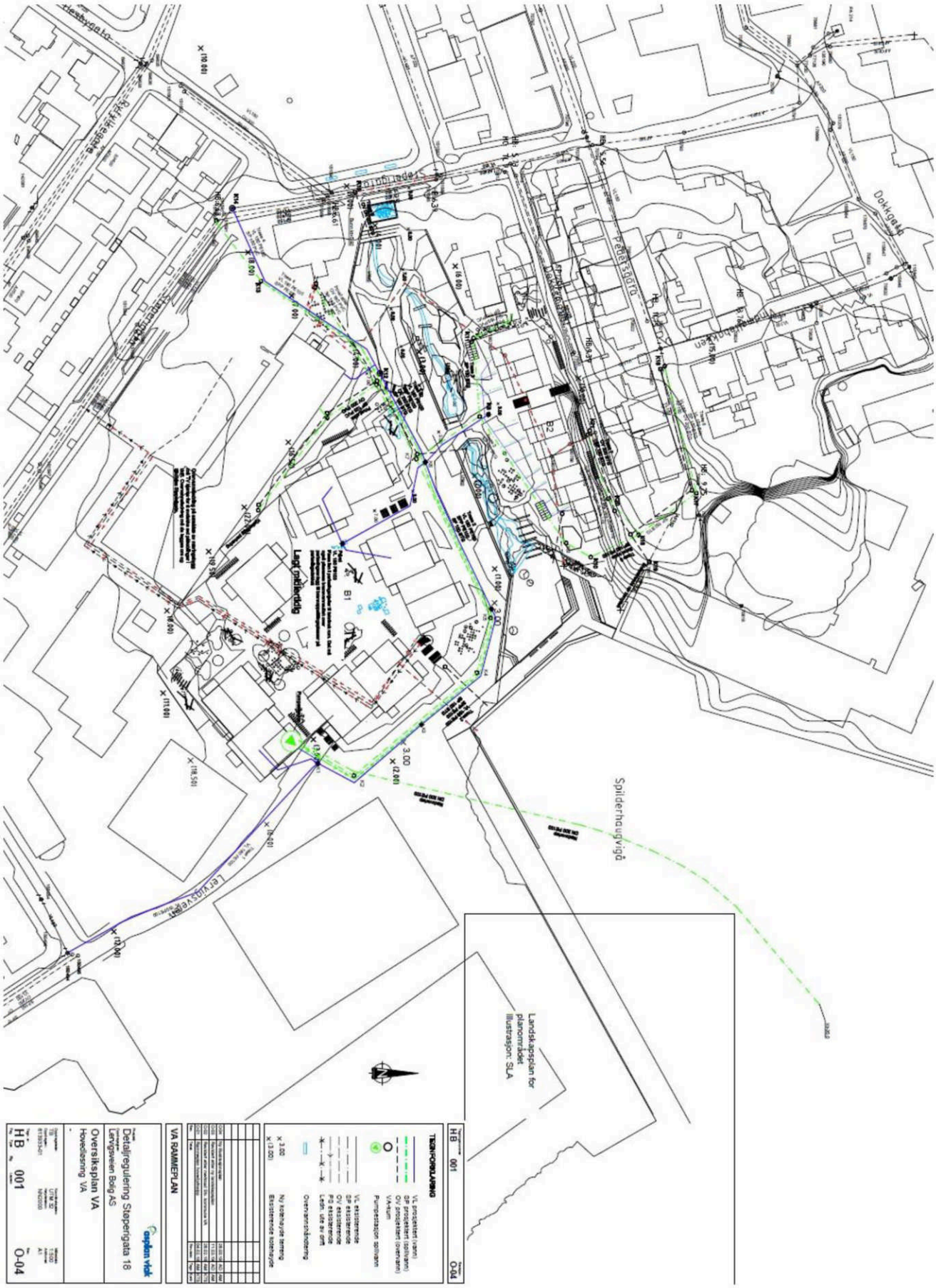
Vedlegg 1. Illustrasjonsplan

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

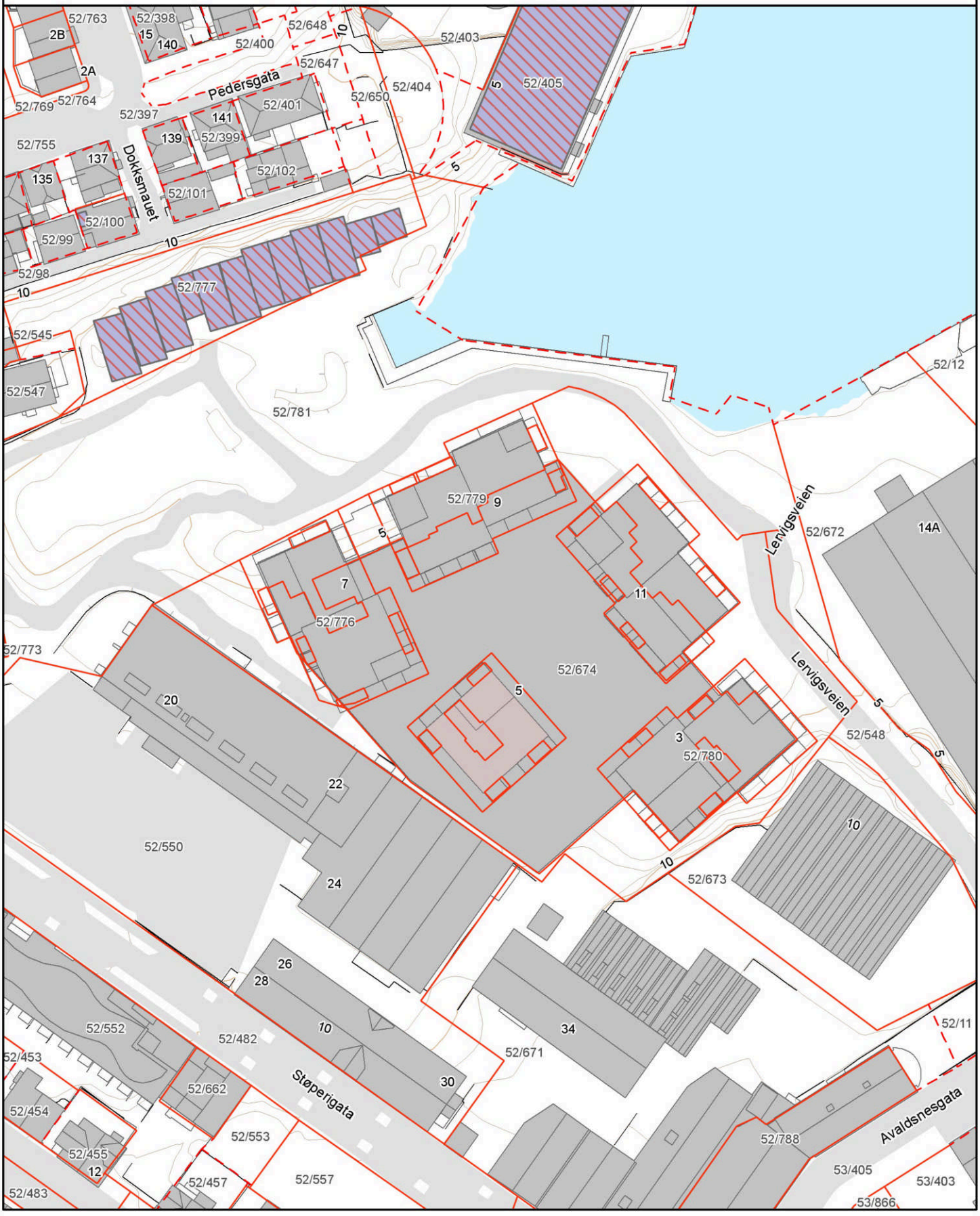

Hestbygata
Dokkgata
Spilderhaugvigå
Landskapsplan for planområdet
Illustrasjon: SLA
HB 001
O-04
TEGNFORKLARING
VA RAMMEPLAN
Detaljregulering Støperigata 18
Lervigveien Bolig AS
Oversiktsplan VA
Hovedløsning VA
HB 001
O-04

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/779/0/5
Dato: 2025-11-14
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

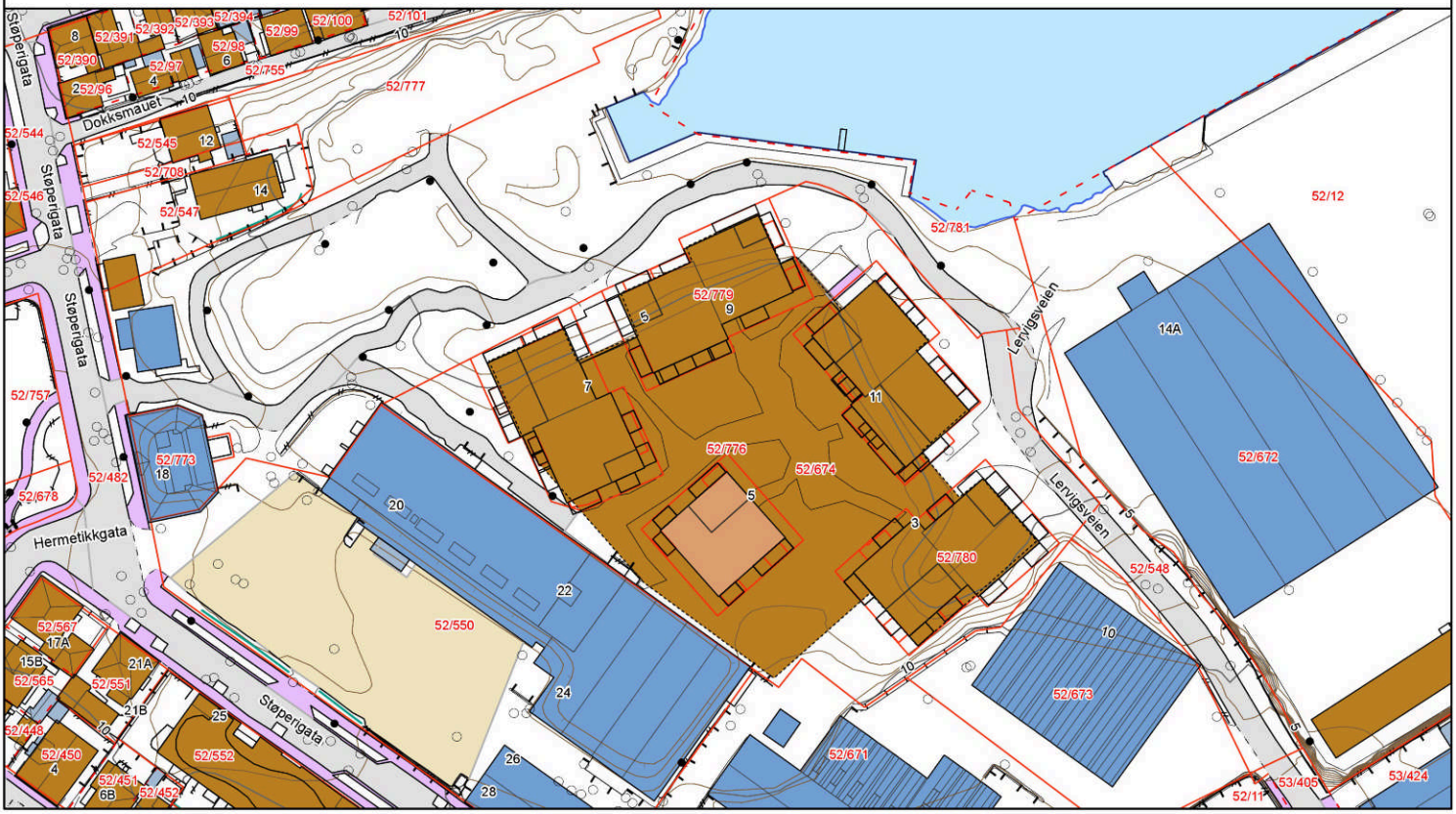
N



# Oversiktskart

Adresse: **Lervigsveien 11, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/779/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2763 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.11.2025



# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.11.2025 15:56

## Eiendom 1103-52/779/0/5

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Seksjon | Etablert dato | 03.11.2023 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 52 | Beregnet areal | | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 779 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Ja |
| Seksjonsnr | 5 | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Lervigsveien 5 | 4014 Stavanger | Lervik 2 | Storhaug | St. Johannes |

## Forretninger (1)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 27.10.2023 | Seksjonering | 1103-52/779 | Etablert/Endret | 0 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 15,4 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,9 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,6 |
| | | 1103-52/779 | Avgiver | -240,8 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,2 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 16,9 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 15,1 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,4 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,3 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 15,2 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 9,7 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 14,9 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 9,9 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,5 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 10,1 |
| | | 1103-52/779 | Mottaker | 14,8 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300903151 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 25.04.2022 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 1282/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Annen oppvarming |
| Boliger | 18 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 1282/0 | Energikilde | Fjernvarme |
| Etasjer | 6 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Ja |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 45 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 61 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0104 | | Hovedetasje | 52 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Hovedetasje | 41 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | Hovedetasje | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | Hovedetasje | 73 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0204 | Hovedetasje | 63 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | Hovedetasje | 41 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | Hovedetasje | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0303 | Hovedetasje | 73 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0304 | Hovedetasje | 63 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0401 | Hovedetasje | 41 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0402 | Hovedetasje | 43 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0403 | Hovedetasje | 73 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0404 | Hovedetasje | 63 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0501 | Hovedetasje | 86 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0502 | Hovedetasje | 76 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 4 | 262/0 | 0/0 | 262/0 |
| H02 | Hovedetasje | 4 | 262/0 | 0/0 | 262/0 |
| H03 | Hovedetasje | 4 | 262/0 | 0/0 | 262/0 |
| H04 | Hovedetasje | 4 | 262/0 | 0/0 | 262/0 |
| H05 | Hovedetasje | 2 | 194/0 | 0/0 | 194/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 40/0 | 0/0 | 40/0 |

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 18.11.2025 | Produsert av: | Mona Hjemlestad Lohne |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 52 | Bnr: | 779 | Fnr: | 0 | Snr: | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Lervigsveien 5 | | | | | | |

## Veiadkomst

| Ankomst fra: | | Merknad: |
|---|---|---|
| Offentlig vei | ☒ | |
| Privat vei | ☐ | |
| Felles privat vei | ☒ | 52/674 |
| 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: | | |

# Kommunale avgifter

| Fakturahyppighet | 2 terminer<br>☒ | 12 terminer<br>☐ |
|---|---|---|

| Betalt: | Ja<br>☒ | Nei *<br>☐ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. |
| | Beløp: | 2213 |

* 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)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

**20.08.2025** Terminfaktura Kr 2213 (4)

| Vare | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Fra dato | Til dato | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FASTDEL RENOVASJON | 1 | stk | 1805,50 | 0,5 | 01.07.2025 | 01.01.2026 | Kr 1128,44 |
| TØMMING NEDG.CONT. | | | | | | | Kr 392,29 |
| FASTDEL VANN | 48 | m2 | 10,60 | 0,500 | 01.07.2025 | 31.12.2025 | Kr 292,56 |
| FASTDEL AVLØP | 48 | m2 | 14,50 | 0,500 | 01.07.2025 | 31.12.2025 | Kr 400,2 |

*Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

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

**Byggesak og byantikvar**

Stavanger kommune

A-Lab AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Dato: 23.02.2024
Saksnummer: 20/29342-105
Deres ref.: Nina Ubisch

## Midlertidig brukstillatelse (1) for heis i blokk A, B, C, D og E - Gnr/bnr 52/670 - B1 Sjøkanten Park

| | |
|---|---|
| Byggestedsadresse | Støperigata 18 |
| Ansvarlig søker | A-Lab AS |
| Tiltakshaver | Lervigsveien Bolig AS |

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 23.02.2024.

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

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 14.06.2021 og endringstillatelser datert 10.12.2021 og 29.08.2023. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

**Send inn søknad om ferdigattest**
Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.06.2024.

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

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

**Har du spørsmål?**
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Kopi til:
Lervigsveien Bolig AS, c/o Profier ASErteløkka 71384 ASKER

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

**Byggesak og byantikvar**

Stavanger kommune

A-Lab AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Dato: 28.02.2024
Saksnummer: 20/29342-107
Deres ref.:

## Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 52/779 (674 garasjeanlegg) - Lervigsveien 5-7-9-11 felt B1 - (Blokk A-B-D-E) Sjøkanten Park - (52/674)

| | |
|---|---|
| Adresse | Lervigsveien 5-7-9-11 |
| Ansvarlig søker | A-Lab AS |
| Tiltakshaver | Lervigsveien Bolig AS |

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for blokk A,B,D og E samt tilhørende deler av kjeller og utearealer, mottatt 07.02.2024, videre til oppdatering av søknad datert 27.02.2024.

**Kommunens vedtak**
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.
Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 14.06.2021, endringstillatelser datert 10.12.2021 og 29.08.2023. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

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

1. Lokaler og uteareal som fortsatt skal være byggeplass skal holdes forsvarlig sikret/inngjerdet inntil disse er ferdigstilt.
2. Ferdigstillelse av uteareal i henhold til avtale og landskapsplan.
3. Resterende del av tiltaket som følger av tillatelsen ferdigstilles.

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.06.2025.

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

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

**Har du spørsmål?**
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Kopi til:
Lervigsveien Bolig AS, c/o Profier ASErteløkka 71384 ASKER

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

1

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
88 17282
88 17282
FOGDEN I
STAVANGER

Stavanger kommune, heretter kalt kommunen, skjøter og overdrar med dette til Norsk Stål A/S, heretter kalt kjøper, eiendommen Lervigsveien 12, oppmålt til 4966 m2 for en omforenet kjøpesum på kr 1.875.600.

Fra eiendommen er overskjøtet, gis kjøper en frist på 1 år til å sette i gang byggearbeidene. Dersom arbeidene ikke er påbegynt innen denne tid, har kommunen rett, men ikke plikt, til å få tilbakeskjøtet eiendommen. Kommunen skal i så fall betale den avtalte kjøpesum.

Eiendommen skal i det vesentligste benyttes til kjøpers eget bruk/formål. Eventuell bortleie av større arealer de første 5 år etter overskjøting skal godkjennes av Næringslivsavdelingen i kommunen.

Eier av Lervigsveien 12 er i henhold til kjøpekontrakt med kommunen forpliktet til i fellesskap med eierne av Lervigsveien 14 og 15, å opparbeide atkomstveien Lervigsveien.

Opparbeidelse av veien skjer straks en av de tre tomteeierne fremsetter krav herom. Oppstår det tvist om hvem som skal utføre arbeidet og til hvilken pris, kan hver av partene innhente anbud. Oppstår det tvist om hvilket anbud som skal aksepteres, avgjøres dette med bindende virkning av byingeniøren i Stavanger.

Utgiftene til veianlegget dekkes med 1/3 av eier av Lervigsveien 12, 1/2 av eier av Lervigsveien 14 og 1/6 av eier av Lervigsveien 15.

De 3 eierne er solidarisk ansvarlig for utgiftene til fellesanlegget.

Såfremt en eller to av eierne misligholder sin forpliktelse, har kommunen rett til å kjøpe tomten tilbake til samme pris vedkommende har betalt.

Såfremt tomten, eller deler av denne, nyttes til utendørs lagring, kan bygningsrådet gi bindende forskrifter og påbud om hvorledes lageret skal skjermes for ikke å sjenere naboene.

or/0704skjøte1c,,24

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger ellag på arealet, har ellaget rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger ellag vil også ha rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen, samt å føre tilsyn med disse innretningene.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning, offentlige eller private ledninger, også stikkledninger for vann og kloakk og elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger. Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Foretar kommunen arbeider som nevnt, plikter den uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Kommunen plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av kommunale arbeider.

Stavanger, 07.04.1988

STAVANGER KOMMUNE

Bjørg Hermansen
ordfører

rådmann

or/0704skjøtelc,,24

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
920 989 798
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT OG RØMNINGSVEI

I. Som eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52 bnr. 670 i Stavanger kommune gir Lervigsveien Bolig AS, org. nr. 916 766 076, med dette den som til enhver tid er eier av gnr. 52 bnr. 550 i Stavanger kommune evigvarende og vederlagsfri adkomstrett over gnr. 52 bnr. 670 til varemottak på gnr. 52 bnr. 550 i henhold til vedlagte kartskisse (oransje farge i vedlegg 1), herunder bruk av lastebil mv. Gnr. 52 bnr. 550 gis også rømningsvei over gnr. 52 bnr. 670 i henhold til vedlagte kartskisse (vedlegg 2).

II. Som eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52 bnr. 550 i Stavanger kommune, gir Støperigården AS, org. nr. 975 807 223, med dette den som til enhver tid er eier av gnr. 52 bnr. 670 i Stavanger kommune evigvarende og vederlagsfri adkomstrett over gnr. 52 bnr. 550 med bil i henhold til vedlagte kartskisse (grønn farge i vedlegg 1).

III. Erklæringen skal tinglyses på eiendommene gnr. 52 bnr. 550 og bnr. 670 i Stavanger kommune.

Vedlegg:

1. Kartskisse med inntegnet adkomstrett.
2. Kartskisse med inntegnet rømningsvei.

Sted: Asker, dato: 30. juni 2020

**For Lervigsveien Bolig AS**

Doknr: 2967274 Tinglyst: 03.09.2020
STATENS KARTVERK

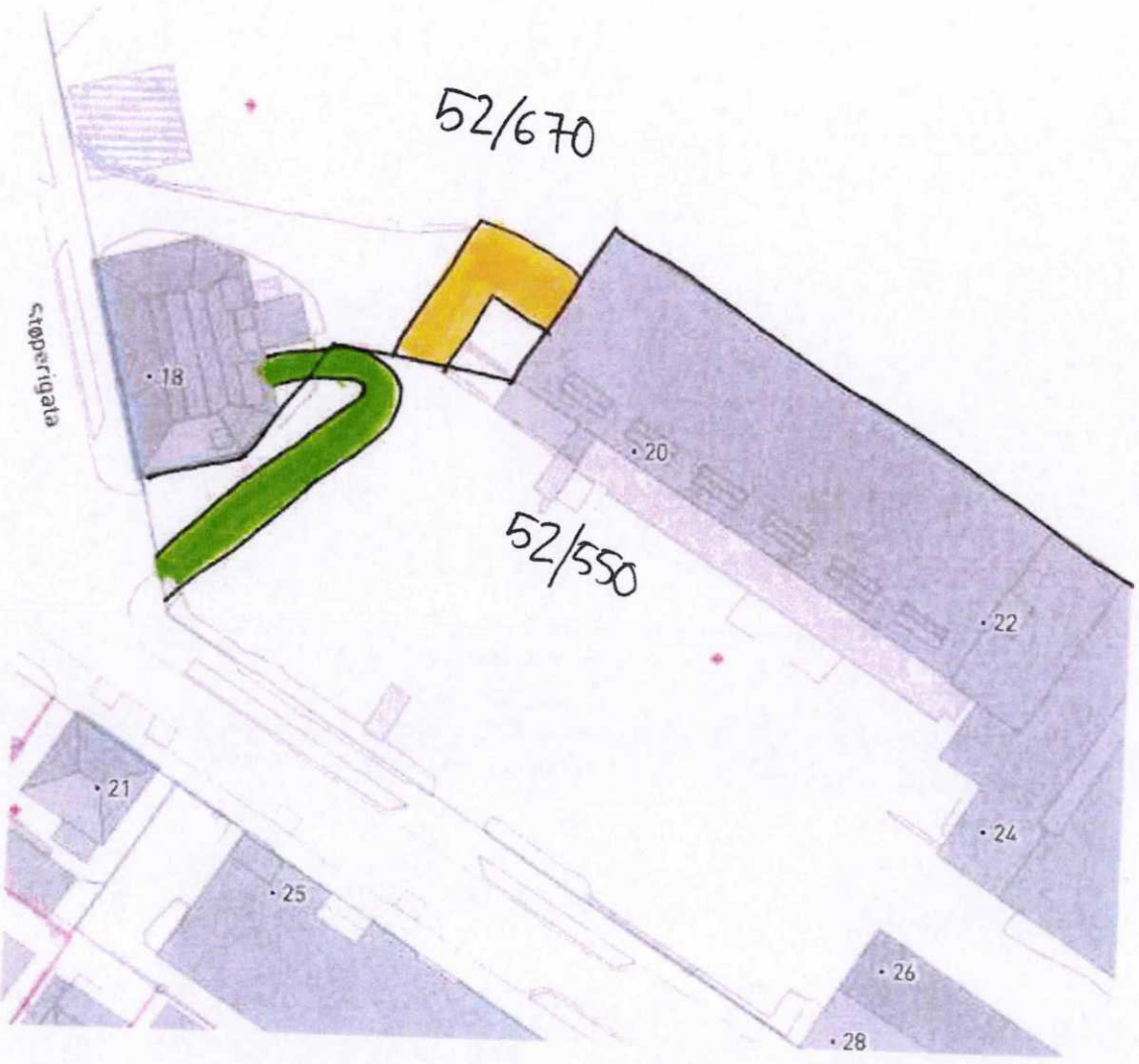
Rett kopi bekreftes

[redacted]

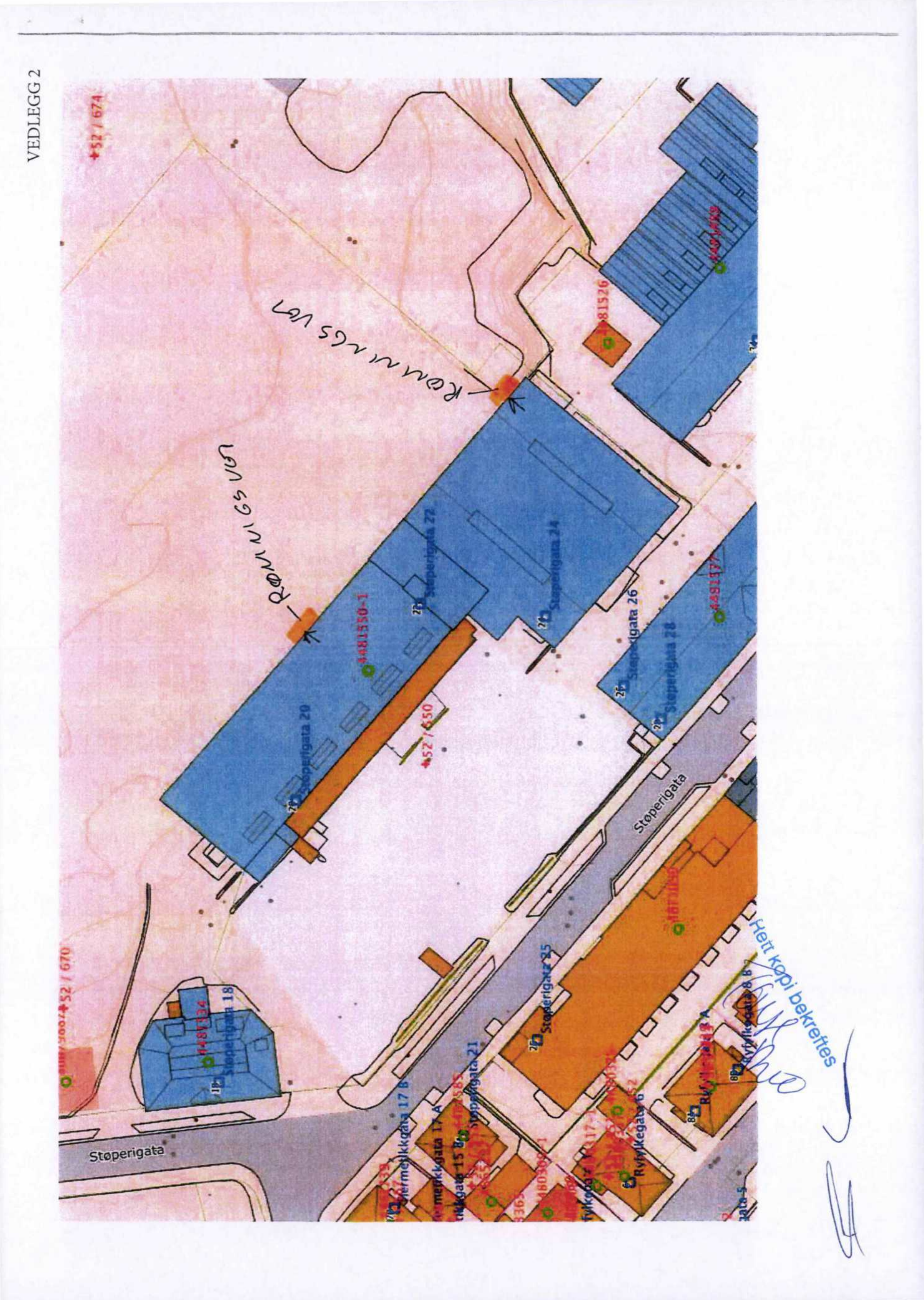
For Støperigården AS

Rett kopi bekreftes

VEDLEGG 1




Rett kopi bekreftes


VEDLEGG 2
52 / 674
Rønnings vei
Rønnings vei
Støperigata 20
Støperigata 22
Støperigata 24
Støperigata 26
Støperigata 28
52 / 650
Støperigata
Støperigata 18
52 / 670
Støperigata
Støperigata 21
Støperigata 25
Rett kopi bekreftes

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
971 193 727
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

1. Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52 bnr. 670 i Stavanger kommune («**Eiendommen**»), gir Lervigsveien Bolig AS, org. nr. 916 766 076, med dette Stavanger kommune, org. nr. 964 965 226 («**Rettighetshaver**»), evigvarende rett til å ha liggende vann- og avløpsledningene, markert med rød sirkel på vedlagte kartskisse, over Eiendommen.

2. Retten omfatter rett til å ha liggende eksisterende rørledninger for vann- og avløp på Eiendommen, samt rett til vedlikehold og utskifting av ledningene.

3. Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av ledningene skal dekkes av Rettighetshaver alene.

4. Rettighetshaver er forpliktet til å reparere eventuelle skader på Eiendommen som følge av drift, vedlikehold og utskifting av ledningene.

5. Den som til enhver tid er eier av grunnen ledningene ligger på har rett til å besørge og bekoste flytting av ledningene innenfor Eiendommen for å oppnå en mer hensiktsmessig utnyttelse eller av hensyn til fremtidig utvikling av Eiendommen.

6. Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på Eiendommen.

Vedlegg:

1. Kartskisse som angir ledningenes plassering.

Stavanger, den 17.9.2021

For Lervigsveien Bolig AS

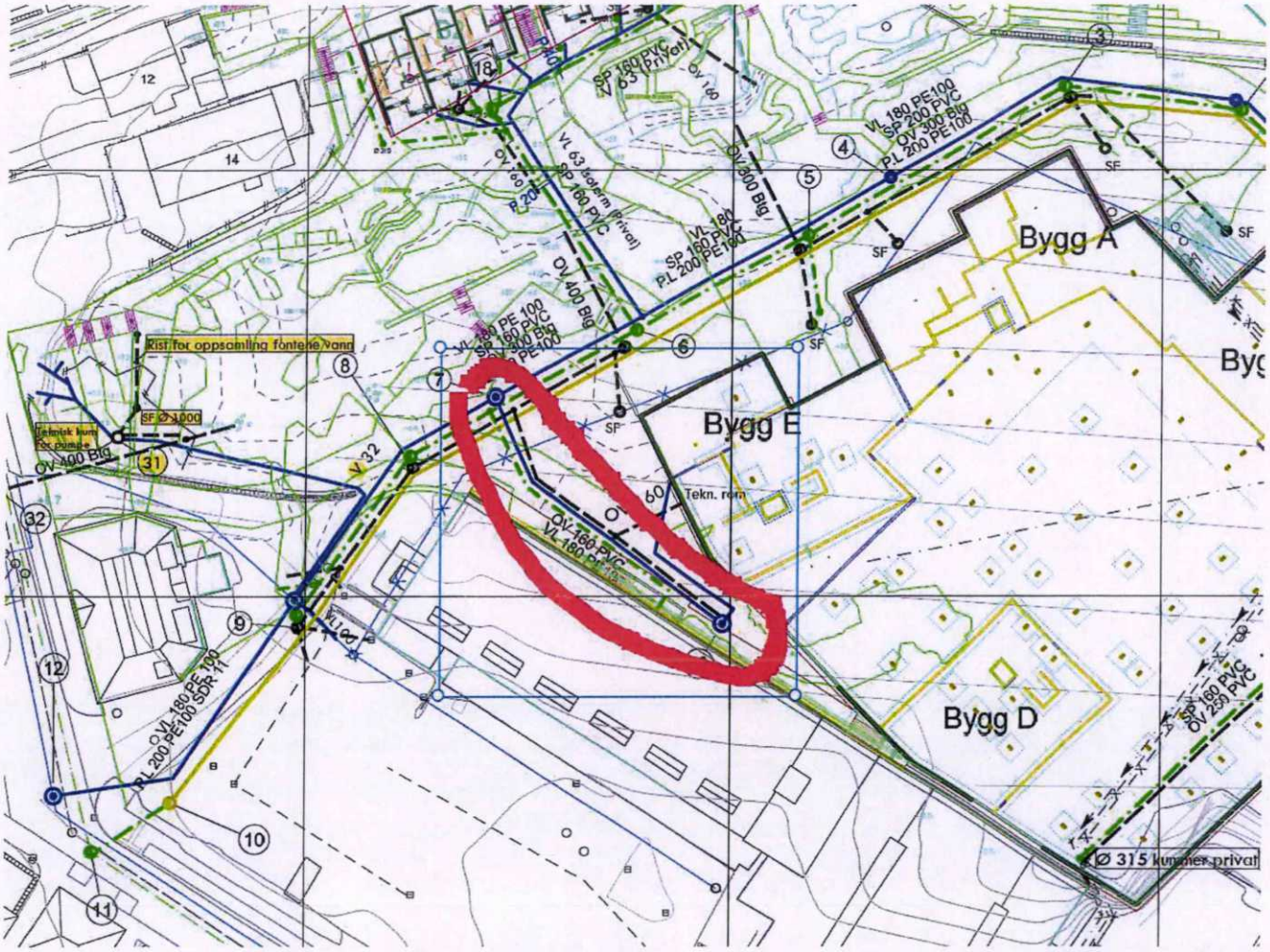
Lasse Lundhaug
Styrets leder

Henrik Schüssler
Styremedlem

Doknr: 1269978 Tinglyst: 12.10.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Odd-Einar Christophersen
Advokat

VEDLEGG 1




Rett kopi bekreftes
Odd-Einar Christophersen
Advokat

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
971193727
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

Doknr: 634453 Tinglyst: 31.05.2021
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING

## 1. VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Som eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52 bnr. 670 i Stavanger kommune ("**52/670**»), gir Lervigsveien Bolig AS, org. nr. 916 766 076, eiendommen gnr. 52 bnr. 550 i Stavanger kommune («**52/550**») evigvarende og vederlagsfri rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende på 52/670 slik at ledningene kan kobles på det offentlige ledningsnettet.

Som eier og hjemmelshaver til 52/550 i Stavanger kommune, gir Støperigården AS, org. nr. 975 807 223, 52/670 evigvarende og vederlagsfri rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende på 52/550 og slik at ledningene kan kobles på det offentlige ledningsnettet.

Partenes drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsplikter reguleres i en egen separat avtale, som også er bindende for senere eier(e) og/eller hjemmelshaver(e) til 52/550 og 52/670.

Partene skal ha rett til adkomst over 52/550 og 52/670 for å utføre reparasjon, vedlikehold og utskifting på tekniske installasjoner. Rettighetshaver plikter å avklare tidspunkt for arbeidene i rimelig tid før arbeidene tar til. Rettighetshaver plikter å besørge at utføring av rettigheten utføres på en skånsom måte, slik at utførelsen av rettigheten ikke skaper uforholdsmessig ulempe for hjemmelshaver. Rettighetshaver plikter å istandsette hjemmelshavers eiendom etter bruk, slik at den fremstår i samme stand som før arbeidene tok tid.

## 2. RØMNINGSVEI

52/550 skal ha vederlagsfri rett til rømningsvei over 52/670 i henhold til vedlagte kartskisse. Rettigheten i dette punkt 2 gjelder selv om det eksisterende bygget, som står oppført på 52/550, rives.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommene gnr. 52 bnr. 550 og bnr. 670 i Stavanger kommune.

Sted: Stavanger / Asker / dato: 20.2.2021

**For Lervigsveien Bolig AS**

Lasse Lundhaug
styremedlem

Henrik Schüssler
styremedlem

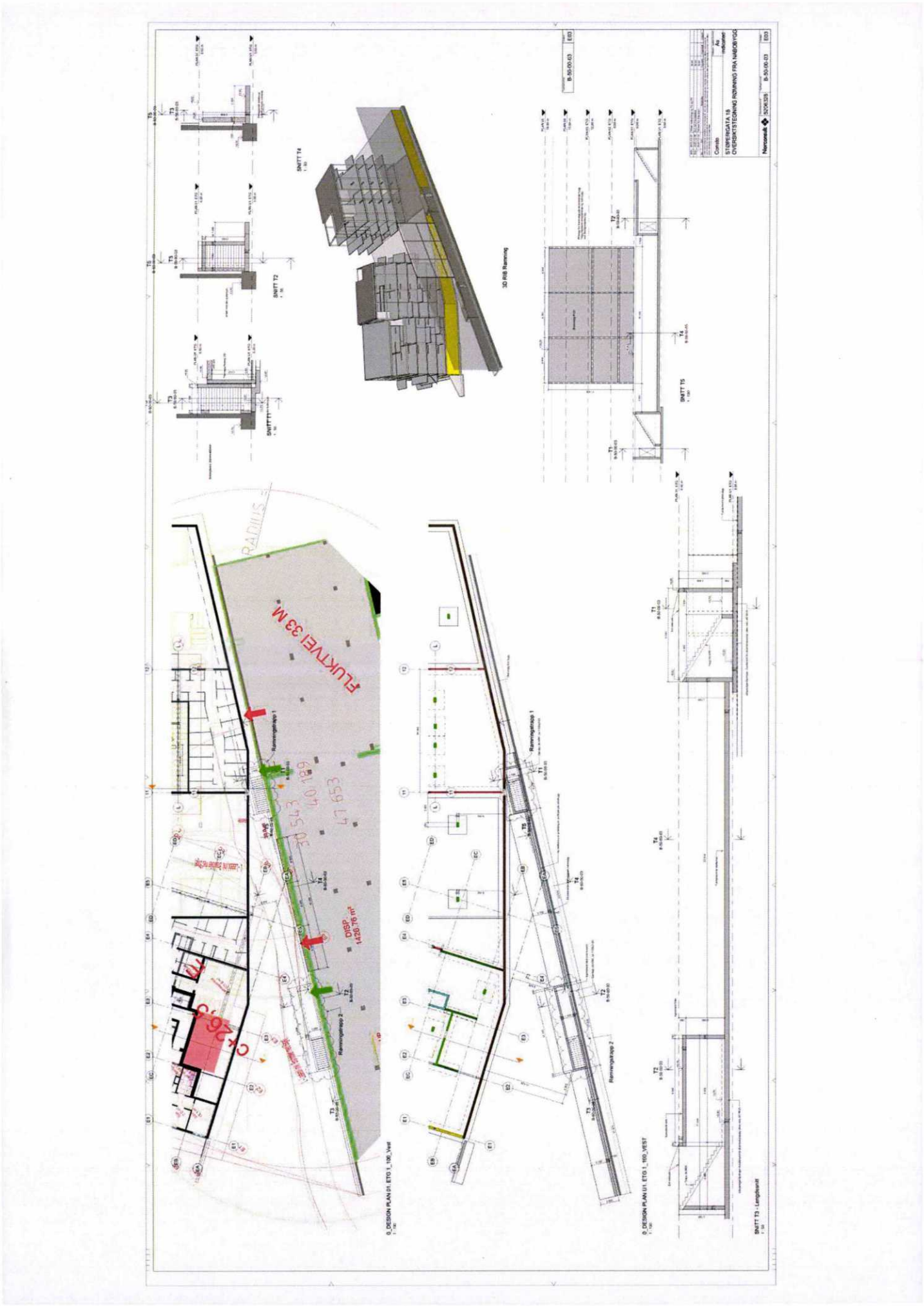
**For Støperigården AS**

Åge Olsen Hodnefjell/Mariann Sveinsvoll
Daglig leder/styremedlem

Vedlegg:

1. Kartskisse over rømningsvei over 52/670.


Landskapsplan for planområdet Illustrasjon: SLA
TEGNFORKLARING
VA RAMMEPLAN
Detaljregulering Støperigata 18
Løvigsveien Bolig AS
Oversiksplan VA
Hovedløsning VA
HB 001
O-04
Overvannsledning legges om mot vest.
Stikkledninger kobles om fastom Eurosprisbygget og ny P2-kjelleI
Eksisterende vannledning
Lagt midlertidig
Dersom disse ledningene er i bruk legges de om gjennom P-kjeller. Spillvann føres til ny pumpestasjon og evt. overvann til sjø


FLUKTVEI 33 M
RADIUS
SNITT T4
SNITT T2
SNITT T5
3D RIB Rømming
Rømningstrapp 1
Rømningstrapp 2
DISP. 1428.76 m²
C+26.5
0_DESIGN PLAN 01_ETG 1_130_Vest
0_DESIGN PLAN U1_ETG 1_160_VEST
SNITT T3 - Langskjæret
STORGATA 18
OVERSIKTSTEGNING RØMMING FRA NABOBYGG
Norconsult

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
920969798
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING OM FELTINTERNE ANLEGG

Lervigsveien Bolig AS, org. nr. 916 766 076, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 52 bnr. 777 ("**52/777**"), bnr. 779 ("**52/779**") og bnr. 781 ("**52/781**") i Stavanger kommune. Lille Sjøkanten Bolig AS, org.nr. 932 609 711, er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 52 bnr. 780 ("**52/780**") i Stavanger kommune. Som eier og hjemmelshaver til eiendommene, fastsetter Lervigsveien Bolig AS og Lille Sjøkanten Bolig AS, følgende rettigheter og plikter mellom eiendommene:

## 1. RETTIGHETER OG PLIKTER MELLOM EIENDOMMENE

i. 52/777, 52/779 og 52/780 ("**Rettighetshaver**") gis evigvarende og vederlagsfri rett til adkomst til veier på 52/781, som er markert med rødt og blått på kartskisse inntatt som vedlegg 1 ("**Veiene**"). Adkomstretten omfatter gangadkomst, og adkomst med drift- og utrykningskjøretøy.

ii. 52/781 skal alene besørge og bekoste drift og vedlikehold av Veiene på 52/781 i henhold til gjeldende standard og ressurser, mens Rettighetshaver skal besørge og bekoste strøing og vinterbrøyting av Veiene i vinterhalvåret. Kostnaden til strøing og vinterbrøyting skal fordeles likt mellom Rettighetshaverne på følgende måte:

- Før eierseksjonssameiet på 52/777 er etablert, skal kostnaden fordeles likt mellom 52/779 og 52/780. Dvs. ½ av kostnaden dekkes av 52/779 og ½ av kostnaden dekkes av 52/780.
- Etter at eierseksjonssameiet på 52/777 er etablert, skal kostnaden fordeles likt mellom 52/777, 52/779 og 52/780. Dvs. 1/3 av kostnaden dekkes av 52/777, 1/3 av kostnaden dekkes av 52/779 og 1/3 av kostnaden dekkes av 52/780.

iii. Rettighetshaver, eller noen som Rettighetshaver utpeker til å utføre strøing og vinterbrøyting av Veiene, gis rett til å benytte 52/781 på den måten som er nødvendig til å utføre strøing og vinterbrøyting av Veiene. Rettighetshaver er ansvarlig for å reparere eventuelle skader som følge av brøytingen.

iv. Styret i eierseksjonssameiet på 52/779 gis rett til å representere og forplikte eierseksjonssameiene på 52/780 og 52/777 med sin underskrift på avtaler som inngås om strøing og vinterbrøyting av Veiene.

## 2. TINGLYSING

Denne erklæringen er en realservitutt og skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 52 bnr. 777, bnr. 779, bnr. 780 og bnr. 781 i Stavanger kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Rettighetshaverne eller Stavanger kommune, org. nr. 964 965 226.

Doknr: 1127694 Tinglyst: 21.02.2024
STATENS KARTVERK

Asker, 15. februar 2024

**For eiendommene gnr. 52 bnr. 777, bnr. 779 og bnr. 781 i Stavanger kommune:**

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Lervigsveien Bolig AS

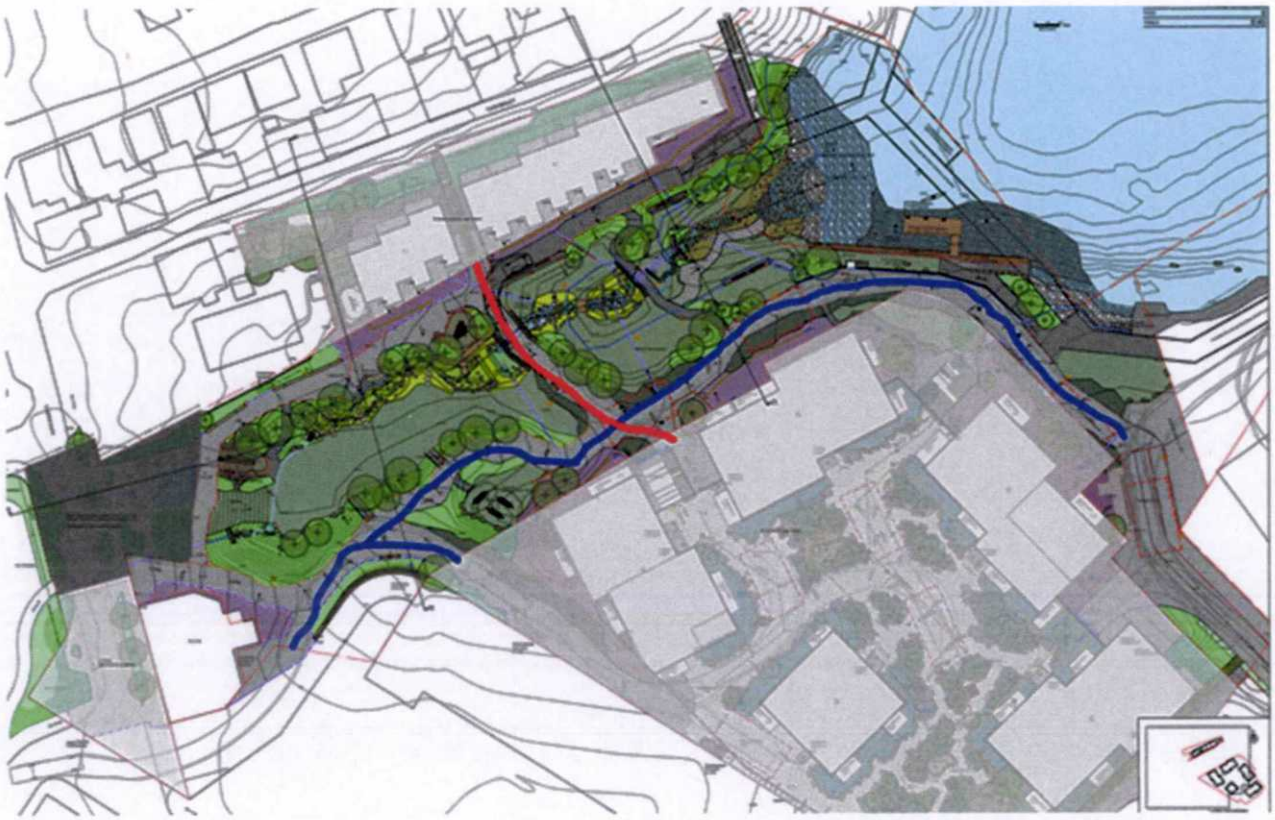
Jostein Devold
Styremedlem
Lervigsveien Bolig AS

**For eiendommene gnr. 52 bnr. 780 i Stavanger kommune**

Lasse Lundhaug
Styremedlem
Lille Sjøkanten Bolig AS

Jostein Devold
Styremedlem
Lille Sjøkanten Bolig AS

**VEDLEGG 1 – KARTSKISSE MED FELTINTERNE ANLEGG PÅ GBNR. 52/781**



innsender iht. tidligere innsender ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING OM TEKNISK ROM

Som eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 52 bnr. 674 ("**52/674**"), bnr. 776 snr. 1-262 ("**52/776**"), bnr. 781 ("**52/781**") i Stavanger kommune (samlet omtalt som "**Eiendommene**"), gir Lervigsveien Bolig AS, org. nr. 916 766 076, ("**Hjemmelshaver**"), følgende rettigheter:

1. Eiendommene gnr. 52 bnr. 779 snr. 1-116 og bnr. 780 i Stavanger kommune gis evigvarende og vederlagsfri rett til å ha fordelingsnett og stikkledning for levering av fjernvarme liggende på Eiendommene.

2. Lyse Neo AS, org. nr. 982 929 773, gis adkomstrett over 52/674 og 52/776 til Teknisk Rom i 52/776, som er markert med rød sirkel på vedlagte kartskisse ("**Teknisk Rom**") (vedlegg 1), til å utføre drift, vedlikehold og reparasjon av installasjoner i Teknisk Rom.

Dette erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 52 bnr. 674, bnr. 776 snr. 1-262 og bnr. 781 i Stavanger kommune

**den,** 29.01.24

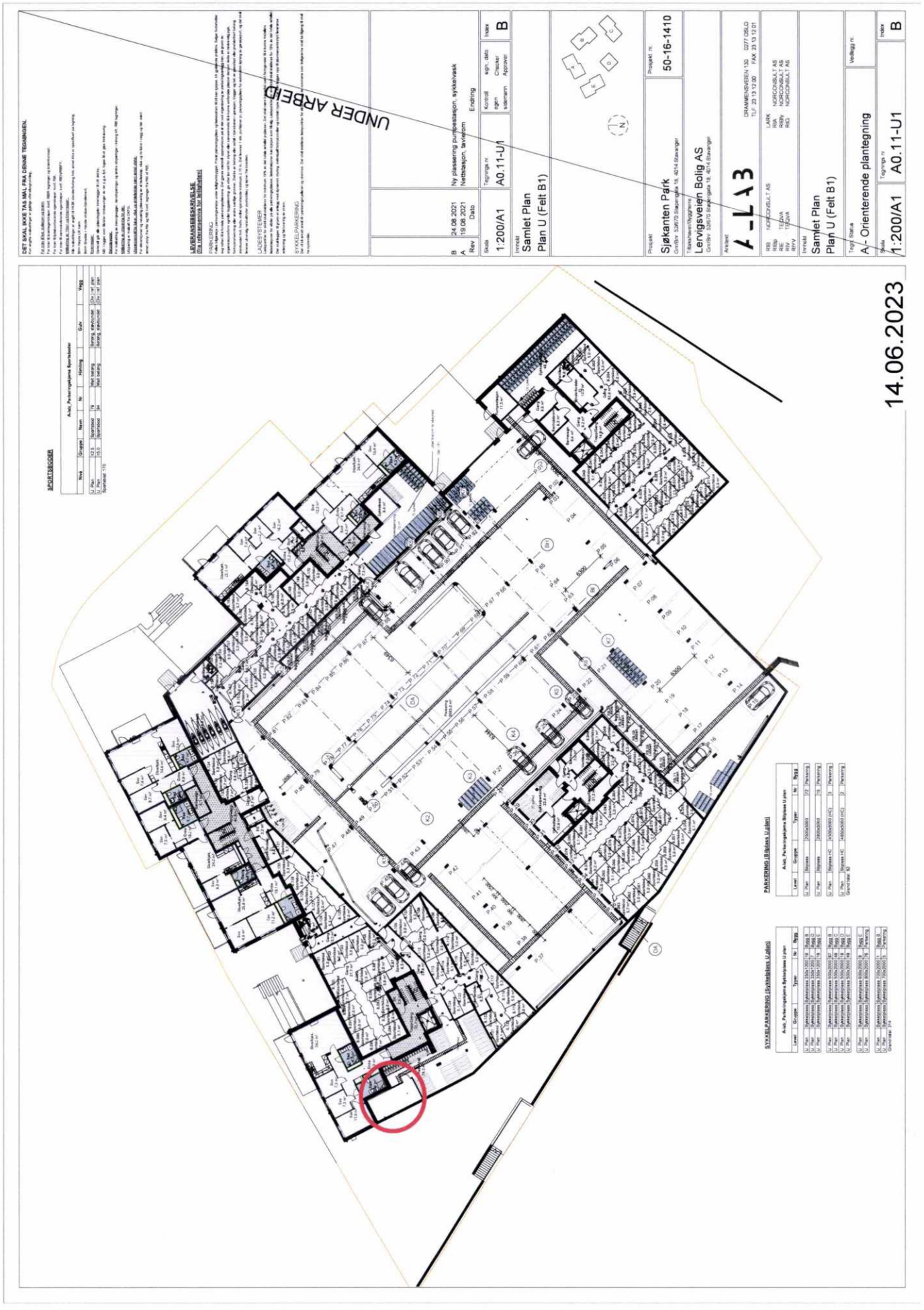
**For eiendommene gnr. 52 bnr. 674 og bnr. 776 snr. 1-262 i Stavanger kommune**

Lasse Lundhaug
Styrets leder
Lervigsveien Bolig AS

Jostein Devold
Styremedlem
Lervigsveien Bolig AS

Doknr: 1136848 Tinglyst: 23.02.2024
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes


UNDER ARBEID
14.06.2023
Prosjekt
Sjøkanten Park
Prosjekt nr.
50-16-1410
Lervigsveien Bolig AS
Arkitekt
A_LA3
Innhold
Samlet Plan
Plan U (Felt B1)
Tegnings nr.
A0.11-U1
Skala
1:200/A1
Index
B
Vedlegg nr.
A/- Orienterende plantegning
Endring
24.08.2021
19.08.2021
Ny plassering pumpestasjon, sykkelvask
Nettstasjon, tavlerom
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
NORCONSULT AS

23/39021

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613772452
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964965226 | STAVANGER KOMMUNE | Postboks 8001, 4068 STAVANGER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 916766076 | LERVIGSVEIEN BOLIG AS | | Postboks 485, 1373 ASKER |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1103 | 52 | 779 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 1 | 45 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 2 | 44 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 3 | 62 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 4 | 52 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 5 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 6 | 44 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 7 | 74 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 8 | 64 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 9 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 10 | 44 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 11 | 74 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 12 | 64 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 13 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 14 | 44 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 15 | 74 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 16 | 64 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 17 | 87 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 18 | 76 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 19 | 98 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 20 | 88 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 21 | 56 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 22 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 23 | 52 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 24 | 100 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 25 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 26 | 44 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 27 | 56 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 28 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 29 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 30 | 80 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 31 | 83 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 32 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 33 | 45 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 34 | 56 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 35 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 36 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 37 | 80 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 38 | 83 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 39 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 40 | 44 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 41 | 56 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 42 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 43 | 125 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 44 | 50 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 45 | 113 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 46 | 75 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 47 | 84 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 48 | 64 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 49 | 61 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 50 | 84 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 51 | 77 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 52 | 85 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 53 | 66 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 54 | 61 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 55 | 84 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 56 | 88 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 57 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 58 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 59 | 76 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 60 | 61 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 61 | 84 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 62 | 88 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 63 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 64 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 65 | 76 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 66 | 61 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 67 | 84 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 68 | 88 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 69 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 70 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 71 | 76 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 72 | 61 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 73 | 102 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 74 | 46 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 75 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 76 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 77 | 76 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 78 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 79 | 112 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 80 | 82 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 81 | 82 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 82 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 83 | 71 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 84 | 78 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 85 | 76 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 86 | 68 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 87 | 41 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 88 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 89 | 71 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 90 | 78 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 91 | 75 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 92 | 85 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 93 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 94 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 95 | 71 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 96 | 78 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 97 | 81 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 98 | 79 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 99 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 100 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 101 | 71 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 102 | 78 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 103 | 81 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 104 | 79 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 105 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 106 | 43 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 107 | 71 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 108 | 78 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 109 | 81 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 110 | 79 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 111 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 112 | 42 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 113 | 71 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 114 | 78 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 115 | 153 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 52 | 779 | 0 | 116 | 126 / 7610 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 1229756
3 NOV 2023
STATENS KARTVERK
Marte Wibe

MOTTATT

28 SEPT 2023

Tinglyst 03.11.2023
dok.nr. 2023/1229756/200

23/39021

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Stavanger | org.nr. 964 965 226 - ref. K7004 | |

## 1. Opplysninger om innsenderen

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Lervigsveien Bolig AS | 916 766 076 | sl@profier.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| PB 485 | 1373 | Asker | 97519003 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger Kommune | 52 | 779 | — |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 916 766 076 | Lervigsveien Bolig AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

**Seksjonsnummer**

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

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

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

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SE | VEDLEGG 1 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.09.2023 | |

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

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.09.2023 | |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Ask Kar 14.09.23 | | Lasse Lundhaug |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Kristiansand 25/9-23 | | Jostein Devold |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger | 52 | 779 | – |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 11.10.2023 | May-Tove Rosseid | STAVANGER KOMMUNE<br>BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING,<br>KART OG DIGITALE TJENESTER |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.09.2023 | |



Tinglyst 03.11.2023
dok.nr. 2023/1229756/200

VEDLEGG 1

VEDLEGG TIL SØKNAD OM SEKSJONERING
GNR 52, BNR 779 I KOMMUNE 1103 STAVANGER

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

| S.nr | Formål | Brøk teller | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|
| 1 | B | 45 | G |
| 2 | B | 44 | G |
| 3 | B | 62 | G |
| 4 | B | 52 | G |
| 5 | B | 41 | B |
| 6 | B | 44 | B |
| 7 | B | 74 | B |
| 8 | B | 64 | B |
| 9 | B | 41 | B |
| 10 | B | 44 | B |
| 11 | B | 74 | B |
| 12 | B | 64 | B |
| 13 | B | 41 | B |
| 14 | B | 44 | B |
| 15 | B | 74 | B |
| 16 | B | 64 | B |
| 17 | B | 87 | B |
| 18 | B | 76 | B |
| 19 | B | 98 | G |
| 20 | B | 88 | G |
| 21 | B | 56 | G |
| 22 | B | 43 | G |
| 23 | B | 52 | G |
| 24 | B | 100 | B |
| 25 | B | 41 | B |
| 26 | B | 44 | B |
| 27 | B | 56 | B |
| 28 | B | 43 | B |
| 29 | B | 41 | B |
| 30 | B | 80 | B |
| 31 | B | 83 | B |
| 32 | B | 41 | B |
| 33 | B | 45 | B |
| 34 | B | 56 | B |
| 35 | B | 43 | B |
| 36 | B | 41 | B |
| 37 | B | 80 | B |
| 38 | B | 83 | B |
| 39 | B | 41 | B |
| 40 | B | 44 | B |
| 41 | B | 56 | B |
| 42 | B | 43 | B |
| 43 | B | 125 | B |
| 44 | B | 50 | B |
| 45 | B | 113 | B |
| 46 | B | 75 | G |
| 47 | B | 84 | G |

| 48 | B | 64 | G |
|---|---|---|---|
| 49 | B | 61 | B |
| 50 | B | 84 | B |
| 51 | B | 77 | G |
| 52 | B | 85 | G |
| 53 | B | 66 | B |
| 54 | B | 61 | B |
| 55 | B | 84 | B |
| 56 | B | 88 | B |
| 57 | B | 42 | B |
| 58 | B | 43 | B |
| 59 | B | 76 | B |
| 60 | B | 61 | B |
| 61 | B | 84 | B |
| 62 | B | 88 | B |
| 63 | B | 42 | B |
| 64 | B | 43 | B |
| 65 | B | 76 | B |
| 66 | B | 61 | B |
| 67 | B | 84 | B |
| 68 | B | 88 | B |
| 69 | B | 42 | B |
| 70 | B | 43 | B |
| 71 | B | 76 | B |
| 72 | B | 61 | B |
| 73 | B | 102 | B |
| 74 | B | 46 | B |
| 75 | B | 42 | B |
| 76 | B | 43 | B |
| 77 | B | 76 | B |
| 78 | B | 42 | B |
| 79 | B | 112 | B |
| 80 | B | 82 | G |
| 81 | B | 82 | G |
| 82 | B | 43 | G |
| 83 | B | 71 | G |
| 84 | B | 78 | B |
| 85 | B | 76 | B |
| 86 | B | 68 | G |
| 87 | B | 41 | G |
| 88 | B | 43 | B |
| 89 | B | 71 | B |
| 90 | B | 78 | B |
| 91 | B | 75 | B |
| 92 | B | 85 | B |
| 93 | B | 42 | B |
| 94 | B | 43 | B |
| 95 | B | 71 | B |
| 96 | B | 78 | B |
| 97 | B | 81 | B |

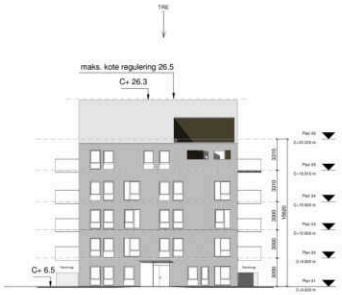
| | | | |
|---|---|---|---|
| 98 | B | 79 | B |
| 99 | B | 42 | B |
| 100 | B | 43 | B |
| 101 | B | 71 | B |
| 102 | B | 78 | B |
| 103 | B | 81 | B |
| 104 | B | 79 | B |
| 105 | B | 42 | B |
| 106 | B | 43 | B |
| 107 | B | 71 | B |
| 108 | B | 78 | B |
| 109 | B | 81 | B |
| 110 | B | 79 | B |
| 111 | B | 42 | B |
| 112 | B | 42 | B |
| 113 | B | 71 | B |
| 114 | B | 78 | B |
| 115 | B | 153 | B |
| 116 | B | 126 | B |

**Nevner** **7610**

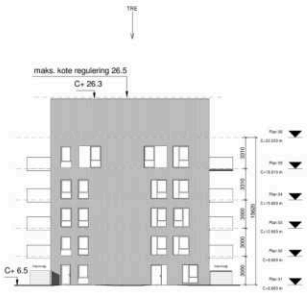
**Teller** 7610




Bygg D Nordvest
1 : 200




Bygg D Nordøst
1 : 200




Bygg D Sydvest
1 : 200

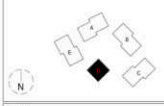



Bygg D Sydøst
1 : 200

| Rev | Dato | Endring |
|---|---|---|
| | 18.12.20 | Rammesøknad |

| Skala | Tegnings nr. | Kontroll sign., dato | Index |
|---|---|---|---|
| 1:200/A1 | A-D-31-1-B1 | egen JMM, 18.12.20<br>sidemann DJL, 18.12.20 | |

Innhold
FASADER
Bygg D




| Prosjekt | Prosjekt nr. |
|---|---|
| Sjøkanten Park<br>Gnr/Bnr: 52/670 Stapengata 18, 4014 Stavanger | 50-16-1410 |

Tiltakshaver/Byggherre
Lervigsveien Bolig AS

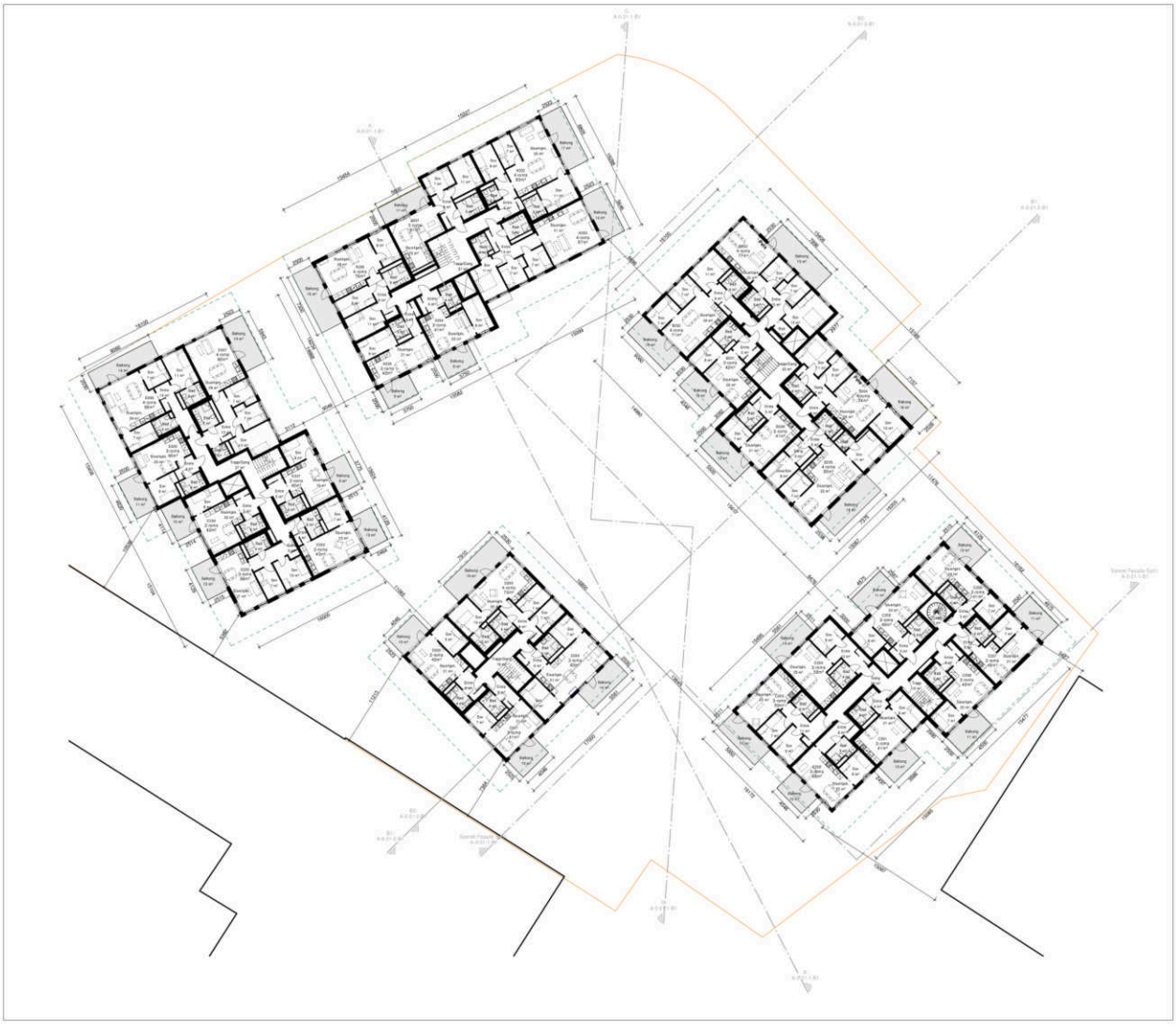
Arkitekt:
A_LA3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
FASADER
Bygg D

| Tegn. Status | Vedlegg nr. |
|---|---|
| Rammesøknad | E-15 |

| Skala | Tegnings nr | Index |
|---|---|---|
| 1:200/A1 | A-D-31-1-B1 | |



LEGENDER

Formålgrense

Byggegrense

| Rev | Dato | Endring |
|---|---|---|
| | 18.12.20 | Rammesøknad |

| Skala | Tegnings nr. | Kontroll sign., dato | Index |
|---|---|---|---|
| 1:200/A1 | A-0-102-B1 | agan JMM, 18.12.20<br>stdemann DJL, 18.12.20 | |

Innhold
PLAN
2. Etasje

Prosjekt
Sjøkanten Park
Gnr/Brn: 52/670 Stiepengata 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
2. Etasje

| Tegn. Status | Vedlegg nr. |
|---|---|
| Rammesøknad | E-02 |

| Skala | Tegnings nr | Index |
|---|---|---|
| 1:200/A1 | A-0-102-B1 | |

# 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 5, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 779, Snr. 5, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
317251004


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Galleri

**Saksbehandler:** Trym Bottolfs

**Telefon / Mobil:** 51 52 62 00 / 924 62 246

**E-post:** trym.bottolfs@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.

---