

Tilstandsrapport

📍 Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 779, snr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 12979-1986

Referansenummer: GV1152

Autorisert foretak: Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bpa@taksering.no
951 03 429



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 2024.
Originale overflater og bygningskomponenter.
Det er ikke registrert avvik utover normal art.
Leiligheten har høy standard og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp.
Yttervegger i betong og reisverk i tre ut mot balkong.
Takkonstruksjon i betong.
Vinduer i tre med isolerglass.
Ytterdør i tre.
Betong dekke.
Tekket terrassebord.
Rekkverk med metall og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.
Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Flis på veggoverflater.
Malt tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk.
Sluk under badekar er ikke kontrollert.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Badekar.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

Bad 2

Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

Vaskerom

Vegger og himling har malte overflater.
Belegg på gulv.
Plast sluk med metallrist.
Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

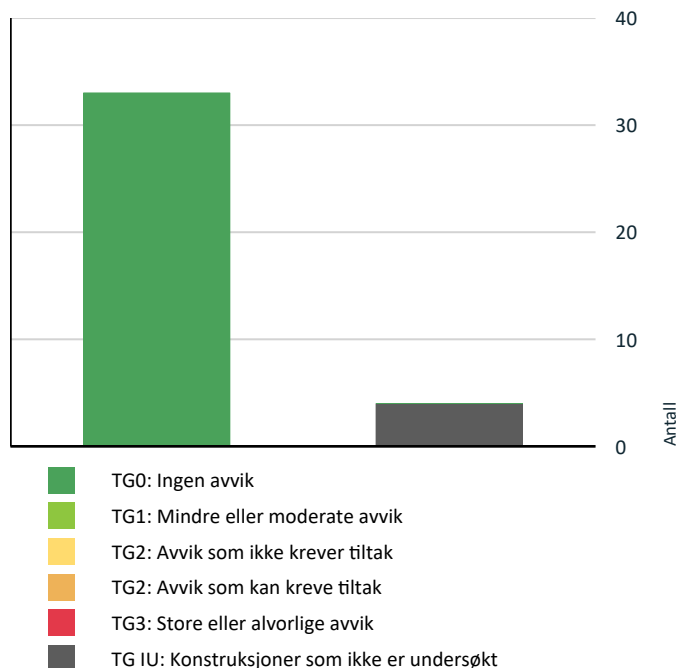
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 6 Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2024

Standard

God

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong og reisverk i tre ut mot balkong.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i betong.

Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass.

Dører

Ytterdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong dekke.
Tekket terrassebord.
Rekkverk med metall og glass.

INNSENDIG

Overflater

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Pipe og ildsted

Gass ovn.



Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Flis på veggoverflater.
Malt tak.

6 ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

6 ETASJE > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk.
Sluk under badekar er ikke kontrollert.

6 ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Badekar.

6 ETASJE > BAD 1

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

6 ETASJE > BAD 1

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

6 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

6 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

6 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



6 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.

6 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

6 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

6 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger og himling har malte overflater.

6 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

6 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



6 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.

Tilstandsrapport



6 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

6 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.
Vannstopper og komfyrvakt ble registrert.
Alle hvitevarer er Integrrert.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Rør i rør system.

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 0 Ventilasjon

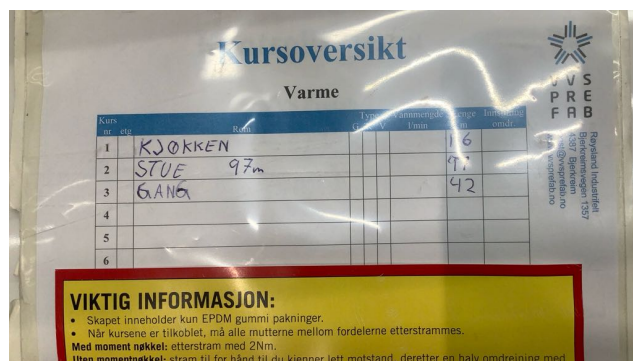
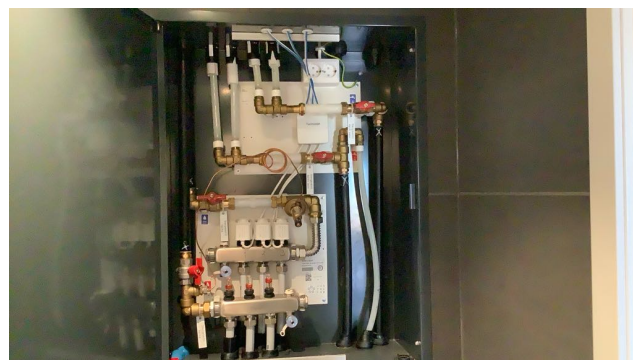
Balansert ventilasjon

! TG 0 Andre installasjoner

Det er montert uttak med kaldt og varmt vann på balkong.
Gass uttak på balkong.

! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang og stue/kjøkken.



! TG 0 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.

Tilstandsgraden 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.

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)?
Ja

Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

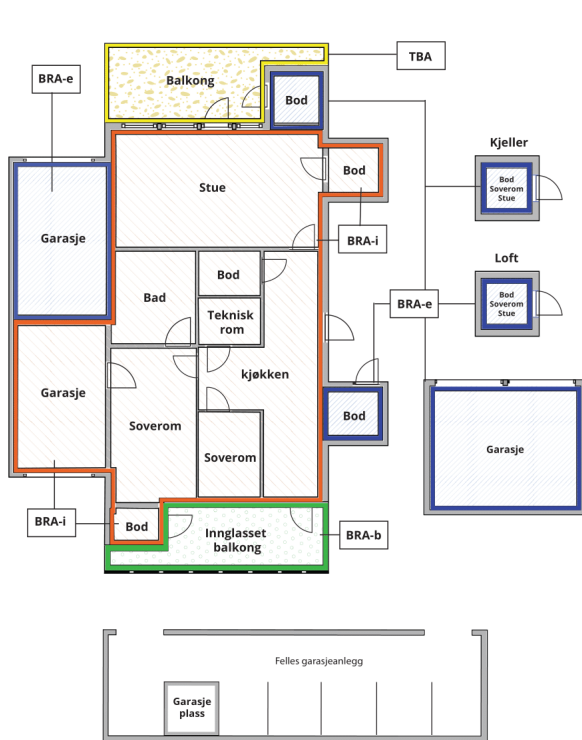
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
6 Etasje	112			112	34
SUM	112	6			34
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
6 Etasje	Gang, Bad 1, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bad 2, Vaskerom		

Kommentar

Bod i kjeller på 6m² er medregnet under arealberegningen som BRA-e.
Balkong på 34m² er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er fra 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i kjeller på 6m2 er ikke medregnet under arealberegningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Cecilie Helleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	779	0	79	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lervigsveien 9

Hjemmelshaver

Helleberg Cecilie

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	
3	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV1152>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203250030		
Adresse	Lervigsveien 9				
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr			
Selger 1 Fornavn	Cecilie	Etternavn	Helleberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
Bygging av 8 rekkehus over parken, samt omgjøre Hermes tomten til boliger og tomt i sør fra næring til bolig. Alt dette ligger hos kommunen til behandling. Det er kun rekkehus som kan sees fra leiligheten, de ligger på motsatt side av parken.
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Lervigsveien 9

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Offentlig transport

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

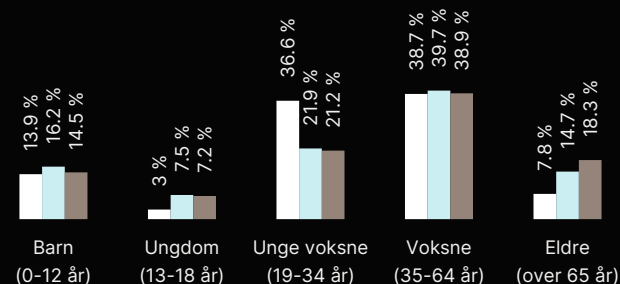
Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	25 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	16 min 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	19 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kyviks vei	11 min
Nytorget	11 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Coop Prix Badedammen Post i butikk	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.

**BORI BBL**

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

Generert 19.03.25
Vår ref.: / 079
Meglerns ref.: 203250030

Boligopplysninger

Enhet	079	Bolignr	H0602
Boligselskap	5291 Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1	Etasje	6.etg
Adresse	Lervigsveien 9, 4014 Stavanger	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Cecilie Helleberg	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 19.03.25: kr 4 487,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader	4 477	4 477	4 477	4 477	4 477	4 477
Fiber-Internett	10	10	10	10	10	10
Total	4 487	4 487	4 487	4 487	4 487	4 487

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 24,00
Formue	kr 37 484,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Husk å overføre garasje plass og bod sammen med seksjonen i Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1. Garasjen er organisert som anleggseiendom og har gnr 52, bnr 776 med seksjonsnummer 1-262. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens interesser, og drifte og ivareta sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg. Parkeringsplass med tilhørende bod i bakkant har brøk 2 (2/354), sportsbod har brøk 1 (1/354).

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

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 seksjonseierne 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 kameraovervåking 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 karmen;
- 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 fjernvleste 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 seksjonseierne 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 besluttet 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 seksjonseierens 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 ferdigstilling av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysningen 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 innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig 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 legalpanterrett 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 seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 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 eierseksjonssameiene 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. Bruksenheter 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.

Bruksenheter 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. Styret 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 ferdigstilling 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 ureddelig 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 seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 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 regnskapsføring. 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 konstituerende årsmøte for Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1

tirsdag 16. januar 2024, kl 16.30

Sted: TOU Scene, Kvitsøygata 25, 4014 Stavanger



Dagsorden:

1. **Konstituering**
 - 1a. **Valg av møteleder**
 - 1b. **Valg av møtesekretær og to seksjonseiere som skal undertegne protokollen**
 - 1c. **Opptak av navnefortegnelse**
 - 1d. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. **Fastsettelse av navn på boligsameiet**

Forslag til navn på boligsameiet foreslås Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

3. **Valg av revisor**

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS på Lillestrøm foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

4. **Valg av forretningsfører**

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet, og det er inngått avtale om forretningsførsel med bindingstid på 3 år. Deretter er det 6 måneders varsel på oppsigelse.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. **Vedtekter for sameiet**

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. **Trivselsregler for sameiet**

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Godkjent



- 7. Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt**
Seksjonseierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt/utkast.

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

- 8. Valg av styre**
Styreleder for 2 år:
Styremedlem for 1 år:
Styremedlem for 2 år:

Varamedlemmer for 1 år:

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet



VEDTEKTER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1, org. nr. xxx xxx xxx, 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 seksjonseierne 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.

3.3.3 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 karmen;
- 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 to 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 seksjonseierens 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 ferdigstilling av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysningen 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 urendelig 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 seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 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 -



Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1

Normalbudsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

03.01.2024

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader fordelt etter BRA	3 650 000	
3630	Bredbånd/kabel-tv	13 920	10 pr enhet pr mnd
3601	Drift garasje	0	200 pr mnd pr plass
36##	Drift bod	0	50 pr mnd pr bod
36##	Akonto gass	50 000	Faktures på de som har gasspeis
	Sum inntekter	3 713 920	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	8 000	
5330	Styrehonorar	162 400	1 400 pr enhet
6710	Forretningsførerhonorar	160 000	
6792	Andre forvaltningstjenester	30 000	HMS
5390	Andre honorarer	0	Avregning Ista?
5400	Arbeidsgiveravgift	22 898	Det er p.t ikke inngått avtale om avregn
6200	Elektrisk energi	150 000	
6290	Oppvarming	1 278 480	14 Estimert
6670	Andre kostnader sameiet	0	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	650 000	
7500	Forsikringer	325 000	2 800 pr enhet
7760	Kommunale avgifter	100 000	Faktureres direkte fra
Note 2	Andre driftskostnader	500 069	Stavanger kommune
	Sum kostnader	3 386 847	
	Inntekter - kostnader	327 073	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	327 073	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	532 700	Kr 70,- pr kvm i
		0	oppstartkapital til sameiet
	Endring av disponible midler	859 773	
	Antall boliger	116	
	Sum m ² BRA bolig	7 610	
	Driftskostnader pr m ² / år, gjennomsnitt	480	
	Felleskostnader drift pr m² / mnd, gj.snitt	40,0	
	Eks garasje og bredbånd/kabel-tv		

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/varme og serviceavtaler.

Vi har satt som forutsetning i budsjettet at kommunen fakturerere kommunale avgifter direkte til alle seksjonseierne.

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1

Note 1

Rep og vedlikehold

			Pr enhet ÅR
6603	Elektro	50 000	
6604	Utvendig vedlikehold	100 000	Erfaringstall for småinnkjøp
6605	Heis	100 000	Serviceavtaler (4 heiser)
66##	Vedlikehold tak	50 000	
6607	Garasjeanlegg	0	Faktureres i anleggseiendommen
6613	Vedlikehold ventilasjon	150 000	Serviceavtale ventilasjon
6614	Brannsikring	50 000	Nødlys/brannalarm/røykluker
6619	Annet vedlikehold	50 000	
66##	Service gass	50 000	service og abonnement
6630	Egenandeler forsikring	20 000	10 000 i egenandel pr skade
66##	Lås og beslag	30 000	

Sum rep og vedlikehold 650 000

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	50 000	Container		
6950	Bredbånd/kabel-tv	13 920	BSE 1	BATE	
6780	Vaktmester	144 099	116/161	45/161	Totalt ca kr
6781	Renholdskostnader	180 000	BSE 1	BATE	
6782	Utomhus	72 050	116/161	45/161	Totalt ca kr
6860	Møter, kurs	10 000			
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000			
6878	Årsmøte	15 000	Leie lokale/servering		
7770	Bank og kortgebyr	5 000			

Sum driftskostnader 500 069

Antall boliger 116

Sjøkanten Lervigsveien boligsameie 1

Blir fakturert fra anleggseiendommen

Hus	Bolig	Seksjons nr	Areal m ² BRA	Felleskostn pr mnd	Garasje pr mnd	Bod pr mnd	Kabel-tv tillegg	Totalt pr mnd
D	D101	1	45	1 799			10	1 809
D	D102	2	44	1 759			10	1 769
D	D103	3	62	2 478			10	2 488
D	D104	4	52	2 078			10	2 088
D	D201	5	41	1 639			10	1 649
D	D202	6	44	1 759			10	1 769
D	D203	7	74	2 958			10	2 968
D	D204	8	64	2 558			10	2 568
D	D301	9	41	1 639			10	1 649
D	D302	10	44	1 759			10	1 769
D	D303	11	74	2 958			10	2 968
D	D304	12	64	2 558			10	2 568
D	D401	13	41	1 639			10	1 649
D	D402	14	44	1 759			10	1 769
D	D403	15	74	2 958			10	2 968
D	D404	16	64	2 558			10	2 568
D	D501	17	87	3 477			10	3 487
D	D502	18	76	3 038			10	3 048
E	EU01	19	98	3 917			10	3 927
E	E101	20	88	3 517			10	3 527
E	E102	21	56	2 238			10	2 248
E	E103	22	43	1 719			10	1 729
E	E104	23	52	2 078			10	2 088
E	E105	24	100	3 997			10	4 007
E	E201	25	41	1 639			10	1 649
E	E202	26	44	1 759			10	1 769
E	E203	27	56	2 238			10	2 248
E	E204	28	43	1 719			10	1 729
E	E205	29	41	1 639			10	1 649
E	E206	30	80	3 198			10	3 208
E	E207	31	83	3 317			10	3 327
E	E301	32	41	1 639			10	1 649
E	E302	33	45	1 799			10	1 809
E	E303	34	56	2 238			10	2 248
E	E304	35	43	1 719			10	1 729
E	E305	36	41	1 639			10	1 649
E	E306	37	80	3 198			10	3 208
E	E307	38	83	3 317			10	3 327
E	E401	39	41	1 639			10	1 649
E	E402	40	44	1 759			10	1 769
E	E403	41	56	2 238			10	2 248
E	E404	42	43	1 719			10	1 729
E	E405	43	125	4 996			10	5 006
E	E501	44	50	1 998			10	2 008
E	E502	45	113	4 517			10	4 527
A	AU01	46	75	2 998			10	3 008
A	AU02	47	84	3 357			10	3 367

A	AU03	48	64	2 558			10	2 568
A	A101	49	61	2 438			10	2 448
A	A102	50	84	3 357			10	3 367
A	A103	51	77	3 078			10	3 088
A	A104	52	85	3 397			10	3 407
A	A105	53	66	2 638			10	2 648
A	A201	54	61	2 438			10	2 448
A	A202	55	84	3 357			10	3 367
A	A203	56	88	3 517			10	3 527
A	A204	57	42	1 679			10	1 689
A	A205	58	43	1 719			10	1 729
A	A206	59	76	3 038			10	3 048
A	A301	60	61	2 438			10	2 448
A	A302	61	84	3 357			10	3 367
A	A303	62	88	3 517			10	3 527
A	A304	63	42	1 679			10	1 689
A	A305	64	43	1 719			10	1 729
A	A306	65	76	3 038			10	3 048
A	A401	66	61	2 438			10	2 448
A	A402	67	84	3 357			10	3 367
A	A403	68	88	3 517			10	3 527
A	A404	69	42	1 679			10	1 689
A	A405	70	43	1 719			10	1 729
A	A406	71	76	3 038			10	3 048
A	A501	72	61	2 438			10	2 448
A	A502	73	102	4 077			10	4 087
A	A503	74	46	1 839			10	1 849
A	A504	75	42	1 679			10	1 689
A	A505	76	43	1 719			10	1 729
A	A506	77	76	3 038			10	3 048
A	A601	78	42	1 679			10	1 689
A	A602	79	112	4 477			10	4 487
B	BU01	80	82	3 277			10	3 287
B	BU02	81	82	3 277			10	3 287
B	B101	82	43	1 719			10	1 729
B	B102	83	71	2 838			10	2 848
B	B103	84	78	3 118			10	3 128
B	B104	85	76	3 038			10	3 048
B	B105	86	68	2 718			10	2 728
B	B106	87	41	1 639			10	1 649
B	B201	88	43	1 719			10	1 729
B	B202	89	71	2 838			10	2 848
B	B203	90	78	3 118			10	3 128
B	B204	91	75	2 998			10	3 008
B	B205	92	85	3 397			10	3 407
B	B206	93	42	1 679			10	1 689
B	B301	94	43	1 719			10	1 729
B	B302	95	71	2 838			10	2 848
B	B303	96	78	3 118			10	3 128
B	B304	97	81	3 238			10	3 248
B	B305	98	79	3 158			10	3 168
B	B306	99	42	1 679			10	1 689

B	B401	100	43	1 719			10	1 729	
B	B402	101	71	2 838			10	2 848	
B	B403	102	78	3 118			10	3 128	
B	B404	103	81	3 238			10	3 248	
B	B405	104	79	3 158			10	3 168	
B	B406	105	42	1 679			10	1 689	
B	B501	106	43	1 719			10	1 729	
B	B502	107	71	2 838			10	2 848	
B	B503	108	78	3 118			10	3 128	
B	B504	109	81	3 238			10	3 248	
B	B505	110	79	3 158			10	3 168	
B	B506	111	42	1 679			10	1 689	
B	B601	112	42	1 679			10	1 689	
B	B602	113	71	2 838			10	2 848	
B	B603	114	78	3 118			10	3 128	
B	B604	115	153	6 115			10	6 125	
B	B605	116	126	5 036			10	5 046	
				7 610	304 167	0	0	1 160	305 327

NB!

Seksjoneringen er grunnlag for fordelingen av felleskostnadene.

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 kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking 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

PROTOKOLL

Konstituerende årsmøte Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1 ble avholdt tirsdag den 16. januar 2024

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Irene Holmen Vangen

Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen

Som sekretær ble foreslått: Petter M. Schøyen

Til å underskrive protokollen ble foreslått: Nurcan Aydin og Cecilie Helleberg

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

Utbygger besitter hjemmelen til eiendommen og representerer alle 116 seksjonene.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

FORSLAG:

2. Fastsettelse av navn på boligsameiet

Forslag til navn på boligsameiet foreslås Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av revisor

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS på Lillestrøm foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Vedtak: Godkjent

4. Valg av forretningsfører

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet, og det er inngått avtale om forretningsførsel med bindingstid på 3 år. Deretter er det 6 måneders varsel på oppsigelse.

Vedtak: Tas til orientering

5. Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen. Vedtektene § 8-1 ble endret fra «inntil 2 varamedlemmer» til «inntil 3 varamedlemmer».

Vedtak: Godkjent

6. Trivselsregler for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Seksjonseierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt/utkast.

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Vedtak: Tas til orientering

8. Valg av styre

Styreleder for 2 år ble foreslått: Per Arne Alstad

Styremedlemmer for 2 år ble foreslått: Åse Lill Ladsten og Piratheepan Jeyakarans

Styremedlemmer for 1 år ble foreslått: Tonje J. Skålnes og Odd Reidar Sønne

Varamedlemmer for 1 år ble foreslått: Elisha Tharsini Santhia, Morten Hyvik og Per Øyvind Johnsen

Vedtak: Godkjent

Irene Holmen Vangen
Møteleder

Petter M. Schøyen
Sekretær

Nurcan Aydin
Protokollvitne 1

Cecilie Helleberg
Protokollvitne 2

Ekstraordinær generalforsamling 13. mai 2024

Styret inviterer til ekstraordinær generalforsamling 13. mai 2024.

Sted: Atriet

Tid: Mandag 13. mai kl 18.00



Saksliste: Åpning ved styreleder og presentasjon av styret.

Sak 8/24 Valg av møteleder og to protokollunderskrivere

Sak 9/24 Registrering av fremmøtte

Sak 10/24 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak:

Innkalling og saksliste godkjennes

Sak 11/24 Godkjenning av trivselsregler for sameiet

Vedlagte forslag til trivselsreglement gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak:

Forslag til Trivselsreglement for sameiet vedtas.

Sak 12/24 Godkjenning av kameraovervåking ved garasjeport og sportsboder

Det er et kjent fenomen at garasjelegg/lukkede fellesareal i sameier er utsatt for uønsket besøk. Dette har vi dessverre allerede erfart med et innbrudd i flere sportsboder og en bil.

Styret har diskutert preventive tiltak, blant annet kameraovervåking eller vektertjenester. For å unngå for stor belastning på felleskostnadene, anbefales det å installere kameraovervåking innendørs i garasjelegget, mot garasjeport og mot fellesdører ved sportsboder.

Kameraovervåking skal være forankret i et ønske blant beboerne med sterk tilslutning. I praksis betyr dette to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak:

Kameraovervåking i sameiets fellesareal godkjennes.

Sak 13/24 Endring av vedtekter

Nytt pkt 3.3.2:

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

Forslag til vedtak:

Forslag til endring av vedtekter vedtas.

Alle beboere som har fullmakt fra andre beboere skal ha denne med seg skriftlig.

Vel møtt!

Per Arne Alstad
Styreleder

TRIVSELSREGLER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1

Trivselsregler, husordensregler og ordensregler er det samme.

Ordensreglene er laget for å sikre et godt og trivelig bomiljø og gjelder for alle som bor og ferdes i sameiet.

Ordensreglene er laget for å sikre et godt og trivelig bomiljø og gjelder for alle som bor og ferdes i sameiet.

Ordensreglene er godkjent på ekstraordinært årsmøte 13.05.2024.

Fellesareal og fellesrom

- Felles uteområder er arealer åpent for alle seksjonseiere og leietakere. Fellesområdene som er tilrettelagt for dette kan fritt brukes til sosialt samvær. Det må imidlertid vises spesielt hensyn slik at det ikke forstyrrer andre beboere unødig.
- Fellesganger er arealer som fortrinnsvis skal benyttes av leiligheter tilknyttet disse arealene. Gangene skal ikke benyttes til lek og opphold som kan være til forstyrrelse for beboerne.
- Alt av vegetasjon på fellesområder vedlikeholdes av gartnerfirma og skal ikke skjøttes av den enkelte.
- Sjøppl skal sorteres i henhold til påskrift på nedgravd avfallsbeholder. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor nedkastene.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting i trapper eller ganger, eller på andre fellesområder.
- Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller i egne boder.
- Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen og i fellesarealene holdes ryddig og pent. Styret kan vedta at det utføres dugnad inntil to ganger pr. år.
- Heisdører og dører med elektrisk døråpner skal ikke holdes åpne. Dette er ødeleggende for automatikken.
- Beboere som ikke ønsker å motta uadressert reklame anmodes om å skaffe et klistremerke som sier «Reklame, nei takk». Husk for øvrig at hovedinngangen ikke er noen søppelplass der uønsket post kan dumpes.
- Styret organiserer felles merking av postkassene. Vennligst bruk merking som kan lett vaskes bort inntil vi får en oversikt over korrekt navn.
- Det skal tas hensyn til naboskapet ved opphold i atriet. Husk regler om alminnelig ro.

Leiligheter/rekkehus

- Det skal være vanlig ro i leilighetene mellom kl. 23:00 – 07:00 på hverdager og til kl. 09:00 i helger og på helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid mellom kl. 20:00 – 08:00.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting, avfall, etc. på private balkonger som ikke er i henhold til tiltenkt bruksfunksjon,
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved spilling av høy musikk, støyende maskiner og ved festing.
- Ved røyking på balkonger bør det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Ved grilling på balkonger må det vises særlig hensyn ovenfor naboer. Det er ikke er lov å bruke grillkull på terrasser i sameiet. Det er heller ikke tillatt å bruke kulegrill

eller andre typer grill med løs lokk på balkongen. Dette på grunn av faren for ødeleggelser på vinduer og fasade hvis vinden skulle ta tak i den.

- Markiser og utvendig solavskjerming er regulert og kan kun bestilles gjennom styret eller det firma de måtte utpeke.
- Det henstilles å bruke skjønn ved pynting ute i forbindelse med høytider etc. Det er ikke tillatt med blinkende belysning eller annet som kan forstyrre naboer.
- Feil på ventilasjon, elektriske installasjoner, gass og fjernvarme i leilighet eller i garasje/boder skal meldes til styret omgående. Beboere bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- På balkonger/terrasser/uteplasser er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene. Oppsetting av terrasse-skillevegger, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.
- Alle utendørs estetiske tiltak skal godkjennes av styret.
- Det er ikke tillatt å endre, ta vekk, eller på noen måte endre fasaden hverken på leiligheten eller balkong. Kostnaden for tilbakeføring til original stand vil påfalle eier.
- Evt. leietaker plikter å følge sameiets trivselsregler og vedtekter. Utleier plikter å informere styret om hvem enheten leies ut til.
- Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med og etterlever sameiets trivselsregler og vedtekter.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere.
- Hunder skal luftes under tilsyn. Det henvises til båndtvangregler i Stavanger kommune.
- Dyreekskrementer skal fjernes omgående.

Garasjeanlegg

- Garasjeanlegget er seksjonert som et eget felles seksjonssameie. Kun de som har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i garasjeanlegget kan benytte disse.
- Det skal ikke oppbevares ting som er til sjenanse for andre. Brannfarlige objekter, for eksempel gassflasker, skal ikke oppbevares i garasje eller sportsbod.
- Det er tillatt å henge opp dekk på vegg ved egen garasjeplass, for egen regning og på eget ansvar.
- For å få tilgang til administrering av zaptec ladestasjon, kontakt styret.

Styret ber om engasjement fra den enkelte beboer til å overholde trivselsreglene og for å skape et best mulig bomiljø.

Forslag til endringer sendes styret. Styret har ved behov fullmakt til å endre trivselsreglene.

Utover det: HA DET HYGGELEG!

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 seksjonseierne 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 kameraovervåking 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 karmen;
- 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 fjernvleste 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 seksjonseierne 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 besluttet 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 ferdigstilling av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysningen 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 urendelig 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 legalpanterrett 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 seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 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 -

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/79
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

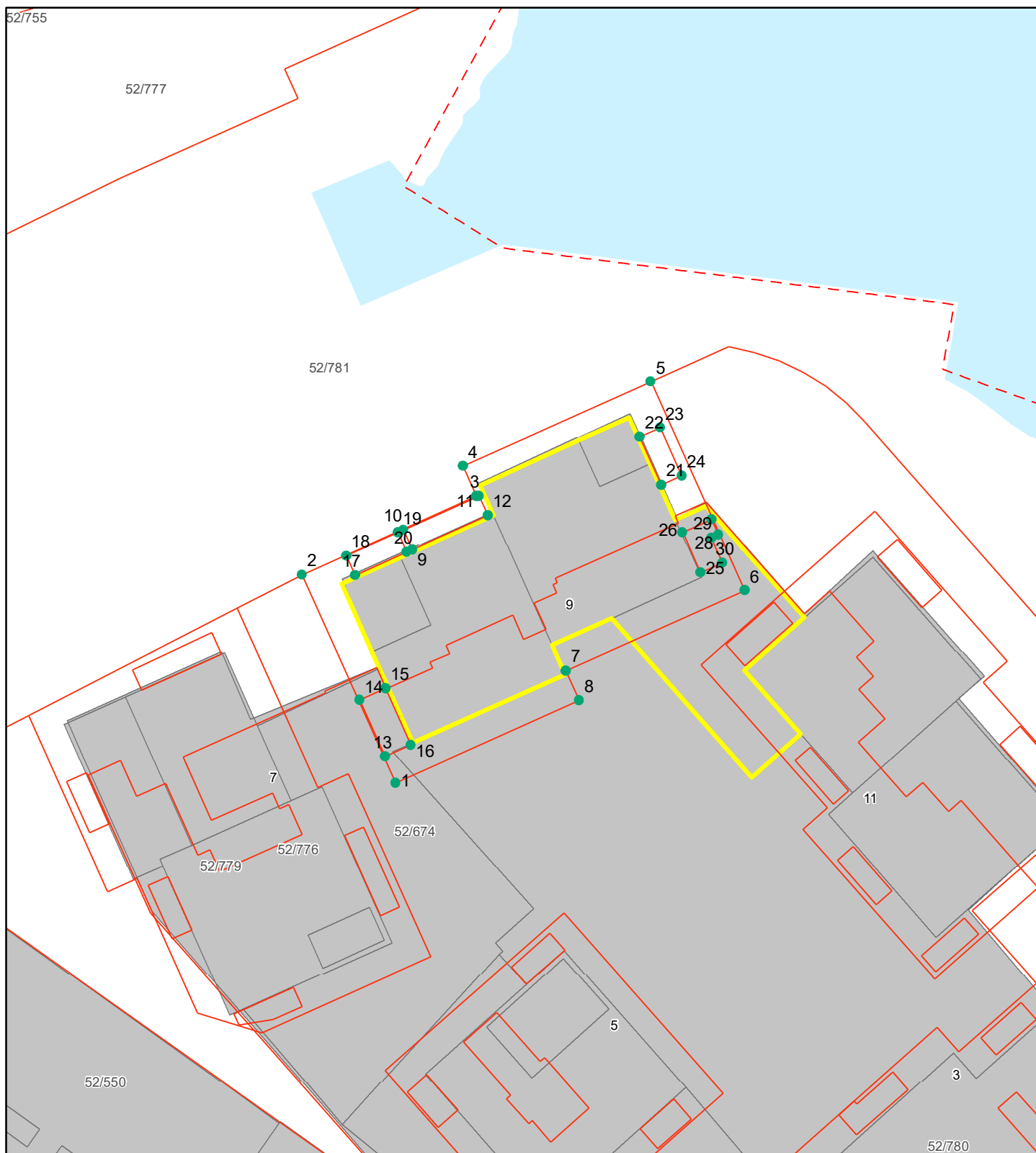


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 19.3.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
708.1		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 19.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541287.53104	313405.011889	Ikke spesifisert	21	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541306.62691	313396.430699	Ikke spesifisert	17.61	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541313.84705	313412.426106	Ikke spesifisert	3.02	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541316.59902	313411.196625	Ikke spesifisert	18.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541324.35275	313428.445211	Ikke spesifisert	21.06	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541305.19998	313437.061573	Ikke spesifisert	18.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541297.83207	313420.649056	Ikke spesifisert	3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541295.09906	313421.866814	Ikke spesifisert	18.54	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541308.95034	313406.531629	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6541310.73081	313405.740225	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541313.84961	313412.676135	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541312.07003	313413.477469	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541289.93624	313404.043956	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541295.14043	313401.702152	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541296.20496	313404.068596	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541291.00077	313406.4104	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541306.58509	313401.289514	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541308.37459	313400.487283	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541310.50367	313405.220171	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541308.71416	313406.022402	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541314.87908	313429.400647	Ikke spesifisert	4.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541319.28513	313427.421204	Ikke spesifisert	2.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 19.3.2025

23	6541320.12611	313429.307313	Ikke spesifisert	4.84	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541315.73	313431.285859	Ikke spesifisert	2.07	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541306.82632	313433.010686	Ikke spesifisert	4.03	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541310.492	313431.368367	Ikke spesifisert	2.92	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541311.69266	313434.022834	Ikke spesifisert	1.52	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541310.29771	313434.649297	Ikke spesifisert	0.72	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541310.00837	313433.994713	Ikke spesifisert	2.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541307.72771	313435.011465	Ikke spesifisert	2.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/79
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

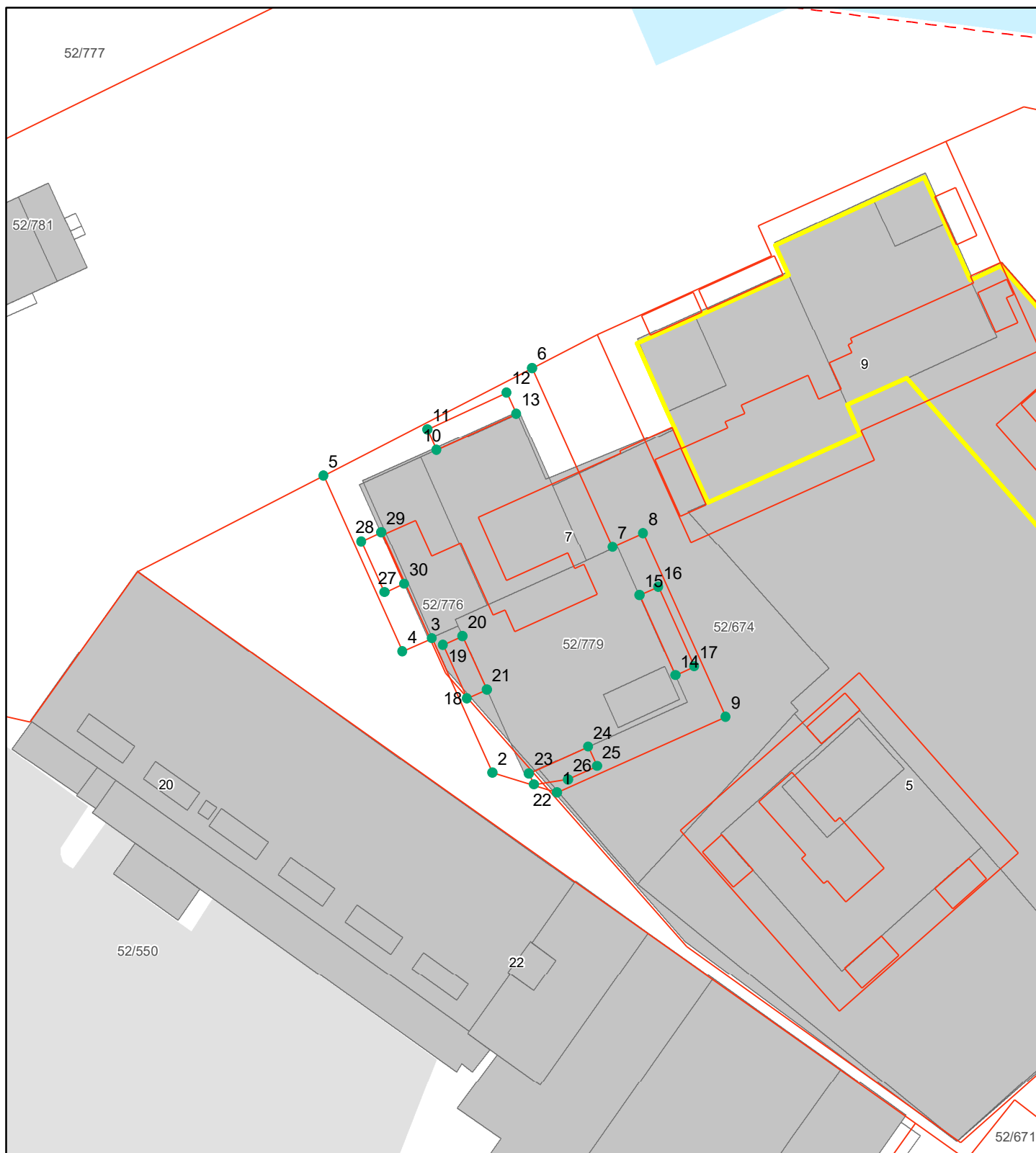


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrapport

Rapportdato : 19.3.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
704.1		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 19.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541264.59025	313392.738208	Ikke spesifisert	6.22	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541266.39737	313386.809069	Ikke spesifisert	13.58	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541278.74964	313381.259243	Ikke spesifisert	2.96	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541277.53547	313378.565956	Ikke spesifisert	17.76	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541293.68706	313371.301684	Ikke spesifisert	21.6	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541303.55446	313390.451602	Ikke spesifisert	18.09	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541287.10402	313397.842961	Ikke spesifisert	3.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541288.37046	313400.671675	Ikke spesifisert	18.5	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541271.54443	313408.227078	Ikke spesifisert	17.03	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6541296.04462	313381.669811	Ikke spesifisert	2.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541297.91087	313380.830621	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541301.31286	313388.131367	Ikke spesifisert	2.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541299.34008	313389.010207	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541275.34283	313403.619714	Ikke spesifisert	8.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541282.69226	313400.313428	Ikke spesifisert	1.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541283.47014	313402.055077	Ikke spesifisert	8.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541276.13064	313405.360466	Ikke spesifisert	1.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541273.20641	313384.50256	Ikke spesifisert	5.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541278.12168	313382.286946	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541278.92391	313384.076449	Ikke spesifisert	5.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541274.00864	313386.292063	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541265.29109	313390.632814	Ikke spesifisert	1.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 19.3.2025

23	6541266.3303	313390.168604	Ikke spesifisert	5.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541268.77305	313395.60393	Ikke spesifisert	1.97	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541266.99348	313396.405264	Ikke spesifisert	2.91	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541265.79372	313393.760727	Ikke spesifisert	3.18	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541282.94143	313376.906664	Ikke spesifisert	5.17	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541287.63549	313374.791104	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541288.44855	313376.58964	Ikke spesifisert	5.17	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541283.74455	313378.706096	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/79
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

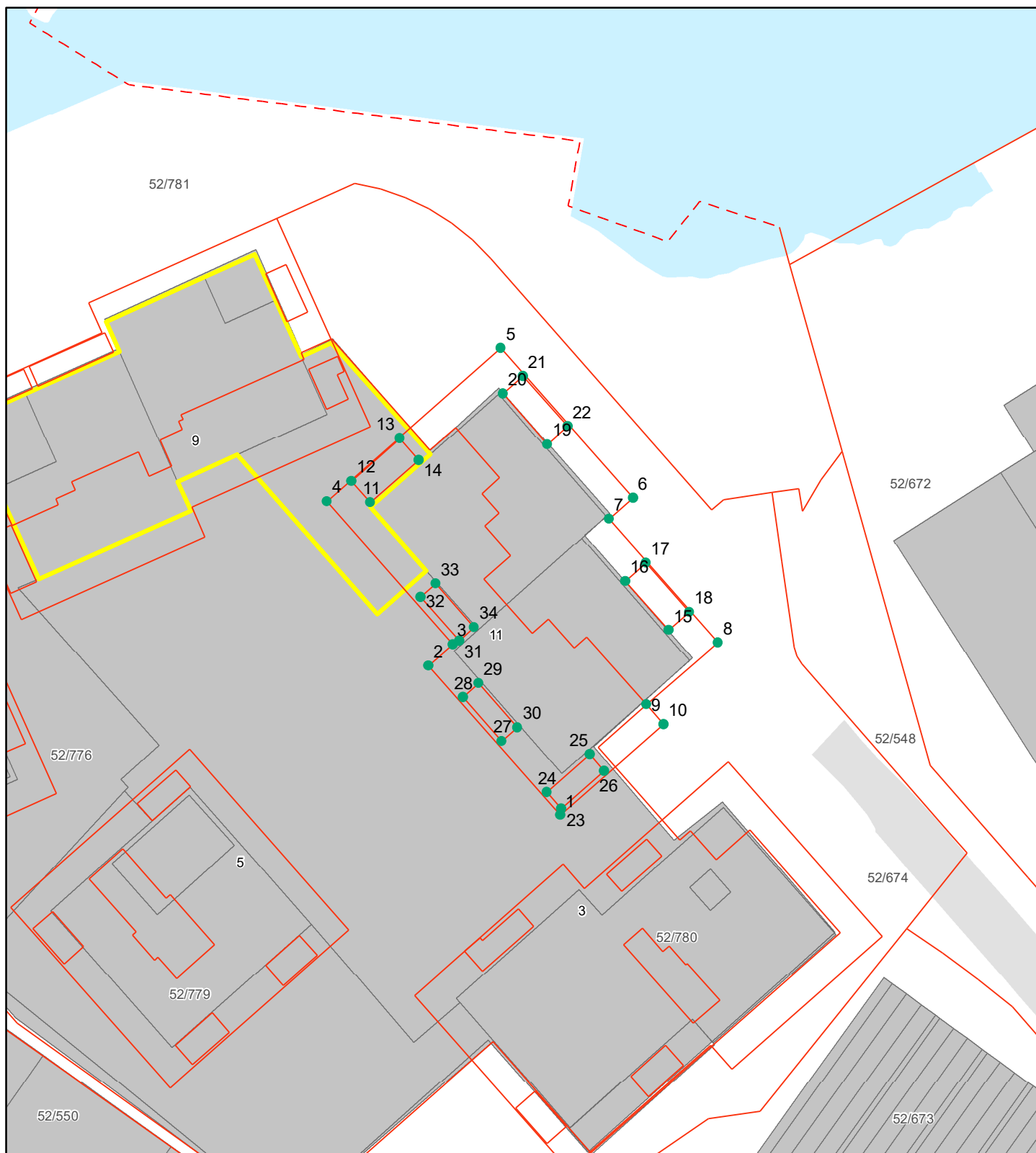


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrapport

Rapportdato : 19.3.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
668.5		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 19.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541269.54534	313454.49541	Ikke spesifisert	18.34	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541283.25833	313442.396058	Ikke spesifisert	3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541285.24272	313444.639412	Ikke spesifisert	17.55	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541298.36145	313433.054189	Ikke spesifisert	21.35	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541312.4461	313449.020452	Ikke spesifisert	18.41	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541298.68705	313461.164009	Ikke spesifisert	2.94	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541296.74597	313458.956786	Ikke spesifisert	15.19	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541285.38832	313468.981556	Ikke spesifisert	8.73	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541279.70765	313462.387054	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6541277.91946	313463.979987	Ikke spesifisert	12.68	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6541298.26239	313437.057279	Ikke spesifisert	2.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541300.22848	313435.328159	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541304.13141	313439.75074	Ikke spesifisert	2.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541302.16533	313441.47986	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541286.52935	313464.433923	Ikke spesifisert	6.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541291.03591	313460.463347	Ikke spesifisert	2.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541292.70821	313462.354484	Ikke spesifisert	6.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541288.20254	313466.33499	Ikke spesifisert	2.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541303.61484	313453.321422	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541308.25056	313449.229071	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541309.86693	313451.055183	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541305.23121	313455.147535	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 19.3.2025

23	6541270.16449	313454.589666	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541271.66638	313453.262831	Ikke spesifisert	5.27	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541275.13544	313457.204045	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541273.64348	313458.529983	Ikke spesifisert	5.27	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541276.34816	313449.126281	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541280.39143	313445.56792	Ikke spesifisert	1.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541281.66234	313447.004787	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541277.61997	313450.573078	Ikke spesifisert	1.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6541285.58446	313445.209181	Ikke spesifisert	5.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6541289.57987	313441.675161	Ikke spesifisert	1.86	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6541290.80658	313443.065967	Ikke spesifisert	5.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6541286.81028	313446.590057	Ikke spesifisert	1.86	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/79
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

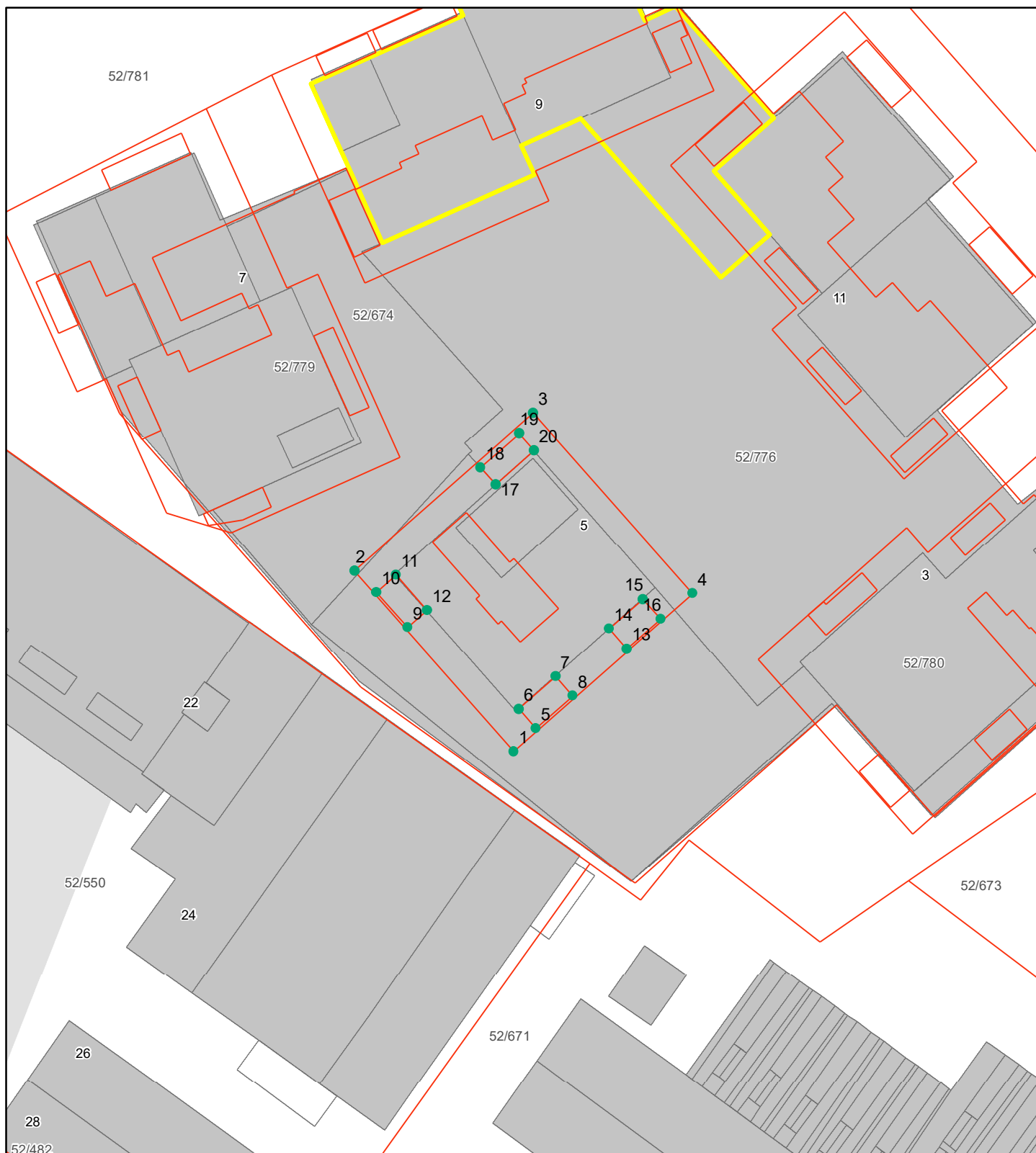


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 19.3.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
442.8		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 19.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541244.53768	313418.663677	Ikke spesifisert	22.16	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541261.10633	313404.04416	Ikke spesifisert	21.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541275.60228	313420.463797	Ikke spesifisert	22.16	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541259.03363	313435.083318	Ikke spesifisert	21.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541246.64495	313420.715751	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6541248.44307	313419.121923	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6541251.43137	313422.505917	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6541249.63326	313424.099745	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6541255.90147	313408.928662	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6541259.14728	313406.072955	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541260.73118	313407.871969	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541257.48537	313410.727676	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541253.93482	313429.056929	Ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541255.77989	313427.42883	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541258.51293	313430.53556	Ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541256.67778	313432.162763	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541269.05406	313417.010805	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541270.61194	313415.638873	Ikke spesifisert	4.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541273.72292	313419.161948	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541272.16504	313420.533879	Ikke spesifisert	4.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



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 garasjelegg) - 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 sjettede 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. Ferdigstilling 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

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.11.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	04.04.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	112/7610	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstillfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	27.10.2023	23/39021	Tinglyst	52/779 (-240,8), 52/779/0/1 (10,9), 52/779/0/2 (10,3), 52/779/0/3 (9,7), 52/779/0/4 (10,1), 52/779/0/19 (16,9), 52/779/0/20 (15,4), 52/779/0/21 (10,4), 52/779/0/22 (10,6), 52/779/0/23 (10,2), 52/779/0/46 (14,9), 52/779/0/47 (10), 52/779/0/48 (10,2), 52/779/0/51 (9,9), 52/779/0/52 (14,8), 52/779/0/80 (15,1), 52/779/0/81 (15,2), 52/779/0/82 (9,9), 52/779/0/83 (15,4), 52/779/0/86 (10,5), 52/779/0/87 (10,4)
Seksjonering	27.10.2023		07.11.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELLEBERG CECILIE F021276*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lervigsveien 9 4014 4014 STAVANGER	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJØKANTEN LERVIGSVEIEN BOLIGSAMEIE 1 S933051668	Kontaktinstans eier (KE)	c/o BORI, Postboks 323 2001 2001 LILLESTRØM	

Registrert grunnforensning

Lokalitetsnr	10769	Påvirkningsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Støperigata18	Myndighet	Kommune
Ført dato	15.11.2022	Url	
Oppdatert dato	19.03.2025	Tilkn. eiendommer	52/548, 52/674, 52/776, 52/776/0/1, 52/776/0/2, 52/776/0/3, 52/776/0/4, 52/776/0/5, 52/776/0/6, 52/776/0/7, 52/776/0/8, 52/776/0/9, 52/776/0/10, 52/776/0/11, 52/776/0/12, 52/776/0/13, 52/776/0/14, 52/776/0/15, 52/776/0/16, 52/776/0/17, 52/776/0/18, 52/776/0/19, 52/776/0/20, 52/776/0/21, 52/776/0/22, 52/776/0/23, 52/776/0/24, 52/776/0/25, 52/776/0/26, 52/776/0/27, 52/776/0/28, 52/776/0/29, 52/776/0/30, 52/776/0/31, 52/776/0/32, 52/776/0/33, 52/776/0/34, 52/776/0/35, 52/776/0/36, 52/776/0/37, 52/776/0/38, 52/776/0/39, 52/776/0/40, 52/776/0/41, 52/776/0/42, 52/776/0/43, 52/776/0/44, 52/776/0/45, 52/776/0/46, 52/776/0/47, 52/776/0/48, 52/776/0/49, 52/776/0/50, 52/776/0/51, 52/776/0/52, 52/776/0/53, 52/776/0/54, 52/776/0/55, 52/776/0/56, 52/776/0/57, 52/776/0/58, 52/776/0/59, 52/776/0/60,

52/776/0/61, 52/776/0/62, 52/776/0/63, 52/776/0/64,
52/776/0/65, 52/776/0/66, 52/776/0/67, 52/776/0/68,
52/776/0/69, 52/776/0/70, 52/776/0/71, 52/776/0/72,
52/776/0/73, 52/776/0/74, 52/776/0/75, 52/776/0/76,
52/776/0/77, 52/776/0/78, 52/776/0/79, 52/776/0/80,
52/776/0/81, 52/776/0/82, 52/776/0/83, 52/776/0/84,
52/776/0/85, 52/776/0/86, 52/776/0/87, 52/776/0/88,
52/776/0/89, 52/776/0/90, 52/776/0/91, 52/776/0/92,
52/776/0/93, 52/776/0/94, 52/776/0/95, 52/776/0/96,
52/776/0/97, 52/776/0/98, 52/776/0/99, 52/776/0/100,
52/776/0/101, 52/776/0/102, 52/776/0/103, 52/776/0/104,
52/776/0/105, 52/776/0/106, 52/776/0/107, 52/776/0/108,
52/776/0/109, 52/776/0/110, 52/776/0/111, 52/776/0/112,
52/776/0/113, 52/776/0/114, 52/776/0/115, 52/776/0/116,
52/776/0/117, 52/776/0/118, 52/776/0/119, 52/776/0/120,
52/776/0/121, 52/776/0/122, 52/776/0/123, 52/776/0/124,
52/776/0/125, 52/776/0/126, 52/776/0/127, 52/776/0/128,
52/776/0/129, 52/776/0/130, 52/776/0/131, 52/776/0/132,
52/776/0/133, 52/776/0/134, 52/776/0/135, 52/776/0/136,
52/776/0/137, 52/776/0/138, 52/776/0/139, 52/776/0/140,
52/776/0/141, 52/776/0/142, 52/776/0/143, 52/776/0/144,
52/776/0/145, 52/776/0/146, 52/776/0/147, 52/776/0/148,
52/776/0/149, 52/776/0/150, 52/776/0/151, 52/776/0/152,
52/776/0/153, 52/776/0/154, 52/776/0/155, 52/776/0/156,
52/776/0/157, 52/776/0/158, 52/776/0/159, 52/776/0/160,
52/776/0/161, 52/776/0/162, 52/776/0/163, 52/776/0/164,
52/776/0/165, 52/776/0/166, 52/776/0/167, 52/776/0/168,
52/776/0/169, 52/776/0/170, 52/776/0/171, 52/776/0/172,
52/776/0/173, 52/776/0/174, 52/776/0/175, 52/776/0/176,
52/776/0/177, 52/776/0/178, 52/776/0/179, 52/776/0/180,
52/776/0/181, 52/776/0/182, 52/776/0/183, 52/776/0/184,
52/776/0/185, 52/776/0/186, 52/776/0/187, 52/776/0/188,
52/776/0/189, 52/776/0/190, 52/776/0/191, 52/776/0/192,
52/776/0/193, 52/776/0/194, 52/776/0/195, 52/776/0/196,
52/776/0/197, 52/776/0/198, 52/776/0/199, 52/776/0/200,
52/776/0/201, 52/776/0/202, 52/776/0/203, 52/776/0/204,
52/776/0/205, 52/776/0/206, 52/776/0/207, 52/776/0/208,
52/776/0/209, 52/776/0/210, 52/776/0/211, 52/776/0/212,
52/776/0/213, 52/776/0/214, 52/776/0/215, 52/776/0/216,
52/776/0/217, 52/776/0/218, 52/776/0/219, 52/776/0/220,
52/776/0/221, 52/776/0/222, 52/776/0/223, 52/776/0/224,
52/776/0/225, 52/776/0/226, 52/776/0/227, 52/776/0/228,
52/776/0/229, 52/776/0/230, 52/776/0/231, 52/776/0/232,
52/776/0/233, 52/776/0/234, 52/776/0/235, 52/776/0/236,
52/776/0/237, 52/776/0/238, 52/776/0/239, 52/776/0/240,
52/776/0/241, 52/776/0/242, 52/776/0/243, 52/776/0/244,
52/776/0/245, 52/776/0/246, 52/776/0/247, 52/776/0/248,
52/776/0/249, 52/776/0/250, 52/776/0/251, 52/776/0/252,
52/776/0/253, 52/776/0/254, 52/776/0/255, 52/776/0/256,
52/776/0/257, 52/776/0/258, 52/776/0/259, 52/776/0/260,
52/776/0/261, 52/776/0/262, 52/777, 52/779, 52/779/0/1,
52/779/0/2, 52/779/0/3, 52/779/0/4, 52/779/0/5, 52/779/0/6,
52/779/0/7, 52/779/0/8, 52/779/0/9, 52/779/0/10,
52/779/0/11, 52/779/0/12, 52/779/0/13, 52/779/0/14,
52/779/0/15, 52/779/0/16, 52/779/0/17, 52/779/0/18,
52/779/0/19, 52/779/0/20, 52/779/0/21, 52/779/0/22,
52/779/0/23, 52/779/0/24, 52/779/0/25, 52/779/0/26,
52/779/0/27, 52/779/0/28, 52/779/0/29, 52/779/0/30,
52/779/0/31, 52/779/0/32, 52/779/0/33, 52/779/0/34,
52/779/0/35, 52/779/0/36, 52/779/0/37, 52/779/0/38,
52/779/0/39, 52/779/0/40, 52/779/0/41, 52/779/0/42,
52/779/0/43, 52/779/0/44, 52/779/0/45, 52/779/0/46,
52/779/0/47, 52/779/0/48, 52/779/0/49, 52/779/0/50,
52/779/0/51, 52/779/0/52, 52/779/0/53, 52/779/0/54,
52/779/0/55, 52/779/0/56, 52/779/0/57, 52/779/0/58,
52/779/0/59, 52/779/0/60, 52/779/0/61, 52/779/0/62,
52/779/0/63, 52/779/0/64, 52/779/0/65, 52/779/0/66,
52/779/0/67, 52/779/0/68, 52/779/0/69, 52/779/0/70,
52/779/0/71, 52/779/0/72, 52/779/0/73, 52/779/0/74,
52/779/0/75, 52/779/0/76, 52/779/0/77, 52/779/0/78,
52/779/0/79, 52/779/0/80, 52/779/0/81, 52/779/0/82,
52/779/0/83, 52/779/0/84, 52/779/0/85, 52/779/0/86,
52/779/0/87, 52/779/0/88, 52/779/0/89, 52/779/0/90,
52/779/0/91, 52/779/0/92, 52/779/0/93, 52/779/0/94,
52/779/0/95, 52/779/0/96, 52/779/0/97, 52/779/0/98,

			52/779/0/99, 52/779/0/100, 52/779/0/101, 52/779/0/102, 52/779/0/103, 52/779/0/104, 52/779/0/105, 52/779/0/106, 52/779/0/107, 52/779/0/108, 52/779/0/109, 52/779/0/110, 52/779/0/111, 52/779/0/112, 52/779/0/113, 52/779/0/114, 52/779/0/115, 52/779/0/116, 52/780, 52/780/0/1, 52/780/0/2, 52/780/0/3, 52/780/0/4, 52/780/0/5, 52/780/0/6, 52/780/0/7, 52/780/0/8, 52/780/0/9, 52/780/0/10, 52/780/0/11, 52/780/0/12, 52/780/0/13, 52/780/0/14, 52/780/0/15, 52/780/0/16, 52/780/0/17, 52/780/0/18, 52/780/0/19, 52/780/0/20, 52/780/0/21, 52/780/0/22, 52/780/0/23, 52/780/0/24, 52/780/0/25, 52/780/0/26, 52/780/0/27, 52/780/0/28, 52/780/0/29, 52/780/0/30, 52/780/0/31, 52/780/0/32, 52/780/0/33, 52/780/0/34, 52/780/0/35, 52/780/0/36, 52/780/0/37, 52/780/0/38, 52/780/0/39, 52/780/0/40, 52/780/0/41, 52/780/0/42, 52/780/0/43, 52/780/0/44, 52/780/0/45, 52/781
--	--	--	---

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lervigsveien 9	H0602	52/779/0/79	100	4	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1103-52/674	Grunneiendom	1/161
1103-52/776/0/87	Seksjon	1/1
1103-52/776/0/88	Seksjon	1/1
1103-52/776/0/134	Seksjon	1/1

Adresse

Vegadresse: Lervigsveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4014 STAVANGER	Kirkesogn	06010301 St. Johannes
Grunnkrets	207 Lervik 2	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	3 Storhaug		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300903085		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	28.02.2024

1: Bygning 300903085: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 28.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2757
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2757
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	34

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.06.2021	07.07.2021
Endre bygningsdata	07.07.2021	07.07.2021
Endre bygningsdata	07.07.2021	07.07.2021
Endre bygningsdata	07.07.2021	07.07.2021
Endre bygningsdata	07.07.2021	07.07.2021
Endre bygningsdata	08.07.2021	08.07.2021
Endre bygningsdata	29.07.2021	29.07.2021
Igangsettingstillatelse	25.04.2022	06.05.2022
Endre bygningsdata	10.05.2023	10.05.2023
Endre bygningsdata	27.10.2023	27.10.2023
Endre bygningsdata	27.02.2024	27.02.2024
Midlertidig brukstillatelse	28.02.2024	12.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lervigsveien 9	H0602	52/779/0/79	100	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	187	0	187	0	0	0
H05	6	440	0	440	0	0	0
H04	6	463	0	463	0	0	0
H03	6	463	0	463	0	0	0
H02	6	463	0	463	0	0	0
H01	5	463	0	463	0	0	0
U01	3	278	0	278	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 52/779

Bruksnavn		Beregnet areal	2523.4
Etablert dato	05.06.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	14.03.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	4
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6541275.15	313391.57		Ja	704.1	
Eiendomsteig	6541306.22	313405.34		Nei	708	
Eiendomsteig	6541251.11	313417.59		Nei	442.9	
Eiendomsteig	6541281.36	313448.38		Nei	668.4	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havneler	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
- Allmenntillegget barnehage
- Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntillegget kirke
- Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntillegget administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjons hjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverzonsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøylespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntillegget
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

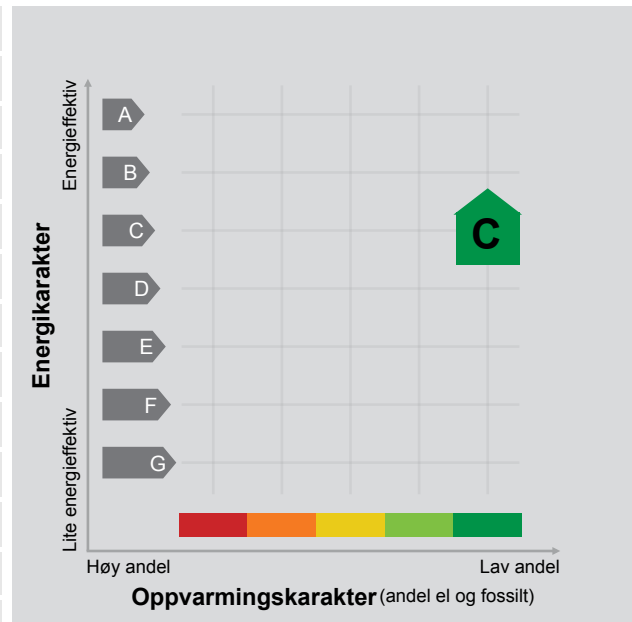
- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

ENERGIATTEST

Adresse	Lervigsveien 9
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	779
Seksjonsnummer	79
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300903085
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	82bc929c-4d9d-4c8d-9e0d-194a0ca14b6b
Dato	01.03.2024
Innmeldt av	Norconsult Norge AS v/ TOM-ANDRE OLSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lervigsveien 9
Postnummer: 4014
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0602
Dato: 01.03.2024 15:07:48
Energimerkenummer: 82bc929c-4d9d-4c8d-9e0d-194a0ca14b6b

Kommunennummer: 1103
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 779
Seksjonsnummer: 79
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300903085

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	103 m ²
Areal tak	79 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m ²
Oppvarmet BRA	112 m ²
Totalt BRA	112 m ²
Oppvarmet luftvolum	428 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	89,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,20 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,99
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult Norge AS
Navn person	Tom-André Olsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	31,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,3 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 903 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,28 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 034 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,97 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 077 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 292 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 612 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 903 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,1 %
--------------------------------------	--------