

Nybygg
Lervigsveien 1
4013 STAVANGER



Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF
952 10 773
leiv.inge.stokka@emlsr.no



DET HANDLER OM DRØMMER!

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Sjøhusene

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Parkering	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
Hus 1*	140m²	140m²	3	10 500 000	500 000	63 590	10 563 590	
Hus 2*	137m²	137m²	3	9 900 000	500 000	61 090	9 961 090	
Hus 3*	139m²	139m²	3	9 900 000	500 000	61 090	9 961 090	
Hus 4*	128m²	128m²	3	9 250 000	500 000	58 590	9 308 590	
Hus 5*	120m²	120m²	3	8 500 000	500 000	56 090	8 556 090	
Hus 6*	126m²	126m²	3	9 150 000	500 000	58 590	9 208 590	
Hus 7*	120m²	120m²	3					Solgt
Hus 8*	126m²	126m²	3	9 150 000	500 000	58 590	9 208 590	
Hus 9*	117m²	117m²	3					Solgt
Hus 10	88m²	88m²	2	6 950 000	Mulighet for leie	43 590	6 993 590	
Hus 11	127m²	127m²	3	11 500 000	500 000	58 590	11 558 590	
* Det er mulig å kjøpe parkering for kr. 500 000,-. Hus 10 kan leie parkering i Vindmøllbakken, konf. megler for mer info. * Hus 1-9 kan leveres med hybel mot ett pristillegg på kr. 250 000,-. Se vedlagte tegninger med hybelløsning. Det er mulig å kjøpe ekstra sportsbod for kr. 70 000,-, konf. megler for mer info.								

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.
Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.





Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Rogaland Bolig AS

Adresse: Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE

Org.nr: 998072808

PROSJEKTESKRIVELSE

Midt mellom sjøen og trehusbyen kommer 11 moderne rekkehus ved Dokksmauet. Dette blir sannsynligvis den siste utbyggingen av rekkehus i området - en sjelden mulighet i hjertet av Stavanger Øst.

Boligene kommer i størrelser fra 89 til 141 m² BRA, fordelt over tre etasjer, med gode uteplasser og moderne arkitektur inspirert av den lokale byggeskikken. Salgsstart i 2026 - registrer din interesse nå for å få informasjon først!

Prosjektet

- * Unik mulighet: Sannsynligvis den siste utbyggingen av rekkehus i dette området.
- * Varierte størrelser: Fra ca. 89 til 141 m² BRA fordelt over tre etasjer.
- * Innholdsrike boliger: 2-3 soverom, opptil 2 bad og romslige oppholdsrom.
- * Mulighet for hybel
- * Gode uteplasser: Eget uterom med plass til både hverdag og gjester.

Arkitekturen og fargevalgene henter inspirasjon fra den karakteristiske trehusbebyggelsen i Stavanger Øst og områdets tradisjonelle sjøhus - samtidig som boligene er tegnet for dagens måte å bo på. Resultatet er moderne rekkehus med en tydelig lokal forankring, skapt for å høre hjemme akkurat her.

BELIGGENHET

Rett ved sjø og park: Ny bypark og fjorden som nærmeste nabo.

Hverdag til fots: Kort spasertur til kaféer, Pedersgadå, Tou Scene og sentrum.

Urban atmosfære: Alt fra flytende badstuer og streetfood til Michelin-restauranter i nærheten.

Få steder i Stavanger kombinerer sjø, grøntområder og byliv på samme måte som her ved Dokksmauet. Rett utenfor døren får du en av områdets nye parker - en grønn møteplass for alle generasjoner. Her kan du starte dagen med en kaffekopp i solen, sette ut kajakken, kaste fiskesprett eller bare nyte at fjorden alltid er like i

nærheten.

Stavanger Øst har de siste årene gjennomgått en enestående transformasjon og fortsetter å utvikle seg med nye møteplasser og tilbud. Her lever sjøliv, kultur, gode matopplevelser og hverdagsliv side om side i en avslappet, urban atmosfære som stadig flere ønsker å bli en del av.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://sjohusene.no/>

ADRESSE

Lervigsveien 1, 4013 STAVANGER

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 52, bnr. 777 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 6 950 000 til kr 11 500 000

Totalpris fra kr 6 993 590 til kr 11 558 590

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Oppstartskapital til sameiet kr 5 000

Omkostninger fra kr 43 590 til kr 63 590

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §12

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst

hjemmel til boligen.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Stavanger kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt
- at det selges 4/11 boliger innen 01.03.2027

Selgers forbehold skal være avklart innen **01.03.2027**.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.
endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 450 kalenderdager etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger

ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstilling dato.

AREALANGIVELSE

BRA fra 88,8 kvm til 140,7 kvm

BRA-i fra 88,8 kvm til 140,7 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 08.10.2025 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

2 - 3

ETASJER

3

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektet Rekkehus

SAMEIEBRØK

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGEMÅTE

Kledning: Kledning leveres som dobbelfalset kledning etter arkitekts fargevalg, grunning og mellomstrøk.

Toppstrøk tas av kunde. Terrasse balkong leveres tett med 28 x 120 royal imp grå med synlige skruer.

Tak: Skarpnes flat grå.

For mer informasjon om byggemåte se vedlagt leveransebeskrivelse og romskjema.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2028.

TOMT

Tomteareal er ca. 1393 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Alle boliger utenom Hus 10 har mulighet for parkeringsplass. Hus 10 har mulighet til å leie en parkeringsplass i Vindmøllbakken.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte

parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

Parkeringsplass, og eventuell kjøpt bod, vil bli tinglyst som en tilleggsdel til kjøpers boligseksjon.

Se vedlegget "Oversikt parkeringsplasser og boder" for nøyaktig plassering i garasjen. Bod i garasjeanlegget kan kjøpes. Konferer megler.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: Forretningsfører er ikke valgt enda.

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med X mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Det gis eksklusiv bruksrett for tilliggende hageareal via vedtektene. Bruksretten gis i 30 år. Konferer megler ved eventuelle spørsmål.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader. Budsjett er under utarbeidelse og felleskostnader foreligger ikke pr. dags dato.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 9 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnaden for TV/Internetttilkobling stipulert til kr 99 per mnd og kostnader til fellessamie estimert til kr 200 per mnd for de som har parkering samt kr 50 per mnd for de som kjøper bod. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen har områder med kvikkleire og radonutsatt område. Se vedlagt områdeanalyse fra kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m. Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: kr 60 000,- EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig

misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Eiendommen vil få energikarakter B. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

OPPVARMING

Varmekabler ihht romskjema og pipe ferdig montert utvendig. Avsluttes i himling 3 etg. med synlig stuss i taket.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEL, VANN OG AVLØP

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 75 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved

gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

VEDLEGG

Tegninger datert 08.10.25
Reguleringsplan med bestemmelser datert 30.09.19
Plankart datert 08.02.18
Leveransebeskrivelse datert 04.09.26
Beskrivelse og romskjema datert 04.09.26
Utenomhusplan datert 25.11.25
Grunnbok datert 03.07.26
Forslag til vedtekter og budsjett
Særlige bestemmelser datert 03.09.26
Områdeanalyse fra Stavanger Kommune, datert 22.06.26
Vedtekter garasjesameie
Oversikt parkeringsplasser og boder
Budsjett og vedtekter
Hageareal

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Leiv Inge Stokka
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 952 10 773

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207265013
Oppdatert dato: 15.10.2026.

Datert 04.09.26 SJ /IM	Generell leveransebeskrivelse
	Beskrivelse
Generelt	Prosjekteres og bygges ihht TEK 17.
Parkering	1 parkeringsplass i p-hus, tilrettelagt for fremtidig el bil lader. NB! Bolig 10 har ikke egen p-plass, men mulighet for å leie en parkeringsplass i Vindmøllebakken.
Himling	Malt gips. Leveres k2 standard.
Trapp	Leveres med hvitmalte vanger og håndløpere, tett trapp, stålspiler og eikebeiset furutrapp.
Vinduer	RAL 9005 sort innvendig og utvendig. Leveres med alu på utsiden.
Ytterdører	Hoveddør leveres med liggende spor i sort farge. Ytterdører og sidefelt blir ikke levert med alu på utsiden. Ved valg av hybel i 1. etasje leveres ytterdør også her. Alternativt leveres denne som terrassedør.
Innerdør	Hvitmalte, kompakt slett hvit med hvitmalt karm. Uten terskel overgangslist, terskel på våtrom.
Tak	Skarpnes flat grå.
Kledning	Kledning leveres som dobbelfalset kledning etter arkitekts fargevalg, grunning og mellomstrøk. Toppstrøk tas av kunde. Terrasse balkong leveres tett med 28 x 120 royal imp grå med synlige skruer.
Listverk	Listefritt ved tak og vinduer. Ytterdører leveres med lister 12x58 mm. Dørlister på innvnedige dører leveres hvitmalt, 12x58 mm, gulvlister leveres i hvitbeiset eik.
Kjøkken	Leveres av Strai kjøkken, se egne tegninger. Electrolux benkeventilator med kullfilter leveres i bolig 1-9 og 11. Bolig 10 leveres med Rørø Crystal slimline med kullfilter. Resten av hvitevarene er ikke inkludert i leveransen. Ved kjøp av hybel: se egen tegning.
Elektro	Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema
Oppvarming	Varmekabler ihht romskjema og pipe ferdig montert utvendig. Avsluttes i himling 3 etg. med synlig stuss i taket.
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med opptil 80% virkningsgrad, noe innkassing av kanaler må påregnes.
Murer	Bad 60x60 fliser på gulv og vegger, nedsenket dusjsone. Bakgang/vaskerom 30 x 30 og sokkelfliser. Entre 60x60 fliser.
Utomhusplan	Maskinplanert hage med solla jord. Beleggningstein i gårdsrom. Det leveres terrasse på markert område i royal imp grp 28x120 synlige skruer. Det leveres 1 stk frukt tre pr bolig.
Maler	1 valgfri farge. (Samme farge på vegg og tak). Leveres k2 standard.
Søppelhåndtering	Søppelhåndtering nedgraved.
Prosjektering	Rogalandshus gjør oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme. Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring. Terreng er ikke 100% detaljprosjekter, kan komme mindre justeringer ved utførelse. Riss i overganger tak/vegg kan forekomme
Annet	Eventuell egeninnsats må avtales med selger. Dersom kjøper skal utføre deler av arbeidet som egeninnsats, skal dette utføres i løpet av 1 mnd. fra selger gir beskjed om at arbeidet kan starte om annet ikke er avtalt. Kjøper skal innbetale 90% av kjøpesummen når boligen er klar for egeninnsats og de resterende 10% av kjøpesummen ved endelig overtakelse. Dersom avtalte frister ikke overholdes av kjøper, kan selger på kjøpers regning utføre gjenstående arbeid. Ved egeninnsats kan avtalt overtakelse bli forlenget med inntil 4 mnd. forutsatt av egeninnsatsen utføres innen maks 2 mnd.

Romskjema						
Sjøhusene bolig 1-9				Bryne datert: 04.09.2026	IM/SJ	
1. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Vaske/bod	Modena Pro Carnaby 30*30 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vaskekar med blandebattteri, 200 l bereder, sluk i gulv	Ventilasjons anlegg, rør i rør skap og elskap
Entre	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv ellers iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Dusj/ Wc	Pro beton fliser 60*60 cm	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Varmer kabeler i gulv ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badromsseksjon med vask og blandebatteri, sluk.	Se egen utstyrliste
Allrom-sov og mulighet for hybel	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Opplegg for vask til fremtidig hybel.	
2. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Sov 1-3 og gang	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Pro beton fliser 60*60 cm	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badromsseksjon med vask og blandebatteri og sluk.	Se egen utstyrliste
Garderobe	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
3. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Kjøkken/stue	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Blandebatteri med høytut	Se egne kjøkken tegninger

Romskjema						
Sjøhusene bolig 10				Bryne datert: 04.09.2026	IM/SJ	
1. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Vaske/bod	Modena Pro Carnaby 30*30 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vaskekar med blandebatteri, 200 l bereder, sluk i gulv	Ventilasjons anlegg, rør i rør skap og elskap
Entre	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv ellers iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Dusj/ Wc	Pro beton fliser 60*60 cm	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Varmekabel i gulv ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badromsseksjon med vask og blandebatteri sluk.	Se egen utstyrliste
Sov 2	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		
2. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Sov 1, kontor og gang	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Pro beton fliser 60*60 cm	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badroms seksjon med vask og blandebatteri og sluk.	Se egen utstyrliste
3. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Kjøkken/stue	Nordisk Eik hvit pigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Blande batteri med høytut	Se egne kjøkken tegninger

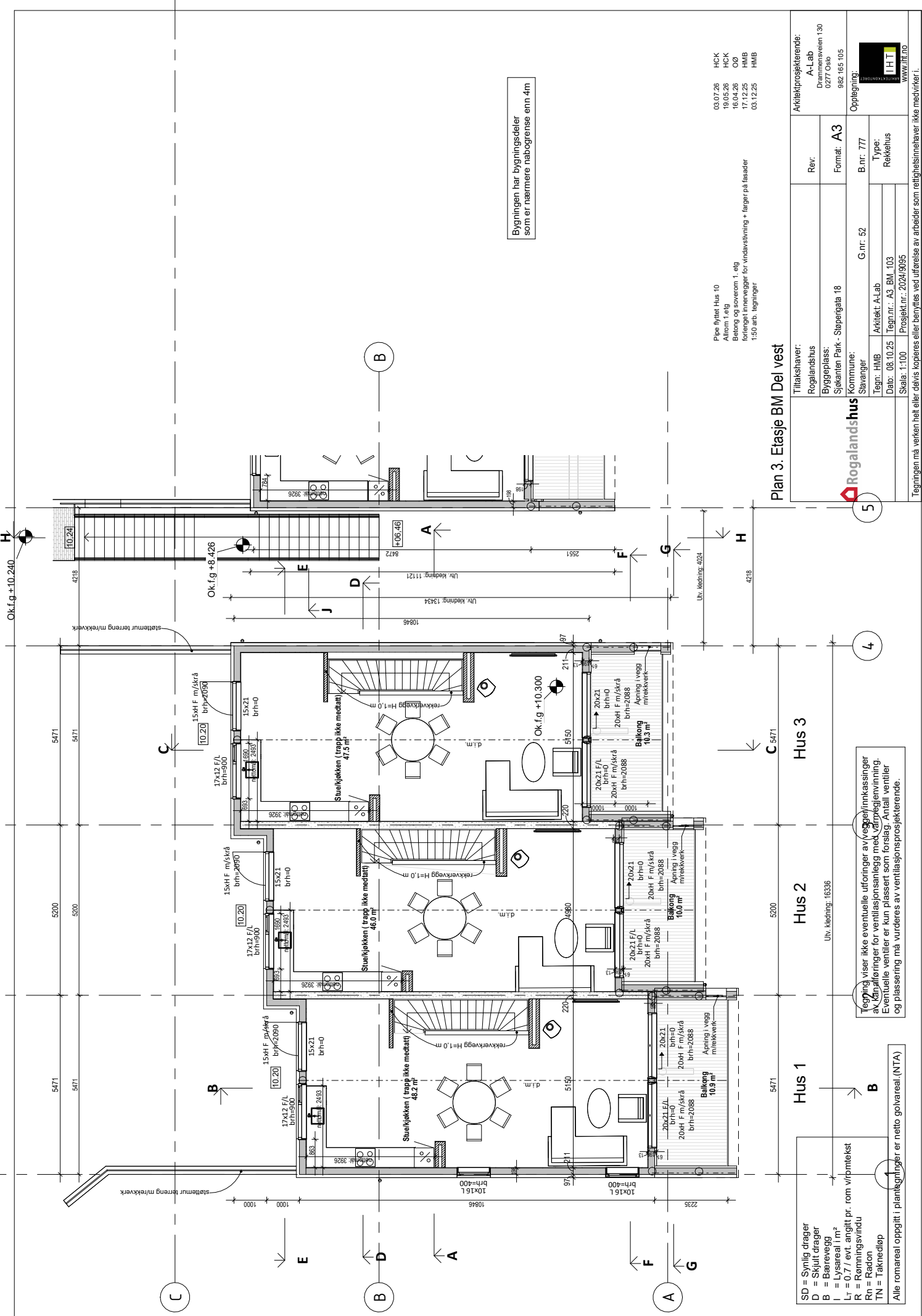
Romskjema						
Sjøhusene bolig 11				Bryne datert: 04.09.2026	IM/SJ	
1. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Vaske/bod	Modena Pro Carnaby 30*30 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vaskekar med blandebatteri, 200 l bereder, sluk i gulv	Ventilasjons anlegg, rør i rør skap og elskap
Entre	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Malt gips	Varme kabler i gulv ellers iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Pro beton fliser 60*60 cm	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Varme kabeler i gulv ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badromsseksjon med vask og blandebatteri, sluk.	Se egen utstyrliste
Tv-stue/sov og garderobe	Nordisk Eik hvitpigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		
2. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Sov 1-3 og gang	Nordisk Eik hvitpigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Pro beton fliser 60*60 cm	Pro beton fliser 60*60 cm	Malt gips	Varme kabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger,badromss eksjon med vask og blandebatteri og sluk.	Se egen utstyrliste
Garderobe	Nordisk Eik hvitpigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
3. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Kjøkken/stue	Nordisk Eik hvitpigmentert	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Blandebatteri med høytut	Se egne kjøkken tegninger

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr 0448.00 av 09.12.14, med bestemmelser revidert 26.04.22, og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.
- Grunneiendommen består i dag av ett gnr. og bnr. som skal deles for deretter å matrikuleres.
- Situasjonskart kan fås hos megler på forespørsel.
- Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
- Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
- Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
- Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.
- Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt.
- Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
- Selger/entreprenør tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering. Utvendig terreng vil avvike fra 3D illustrasjon.
- Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk iht. normalkrav vil ikke være grunnlag for reklamasjon. På boliger hvor det leveres 1 strøk grunnet kledning – må beskrivelse på etterbehandling fra leverandør følges. All etterbehandling av utvendig kledning må følge leverandørens anvisninger. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.
- Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

- Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.
- Igangsettelse. Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse og antall salg er gitt. Byggetid er beregnet til ca 430 dager.
- Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider så fremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtagelse.
- Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtagelse.
- Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
- Utbedring, adgang til boligen etter overtagelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.
- Rengjøring ved overtagelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
- Finansieringsbevis. Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

- Garanti fra Selger. For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.
- Sikkerhet for forskuddsbetaling. Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.
- Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Meglerkan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.
- Kjøper og egenarbeid: Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtagelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning.
- Overtakelse. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 2 måneder før.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.
- Forsinkelse. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre hindringer som kommer under reglene om force majeure. Hvis dette oppstår kan utbygger krevefristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

- Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varselom frigivelse fra kjøper.
- Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.
- Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.
- Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 75 000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse.



Pipe flyttet Hus 10
Autom. t.dg
Bakong og soverom 1. etg
fordelt på bakonger for vindassvining + farger på fasader
1.50 arb. lagninger

03.07.26 HCK
18.05.26 HCK
18.04.26 OJ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

Plan 3. Etasje BM Del vest

Tiltakshaver:	Rogalandshus	Rev:		Arkitektprosjekterende:	A-Lab
Byggeplass:	Sjøkanten Park - Støperigata 18	Format:	A3		Drammensveien 130
Kommune:	Stavanger	G.nr. 52	B.nr. 777	Opplegning:	0277 Oslo
Tegn:	HMB	Arkitekt:	A-Lab		982 665 105
Dato:	08.10.25	Tegn.nr.:	A3_BM_103		
Skala:	1:100	Prosjekt.nr.:	2024/0995		
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					



Bruksareal oppvarmet (BRA) Hus 1	
Boligdel	Areal

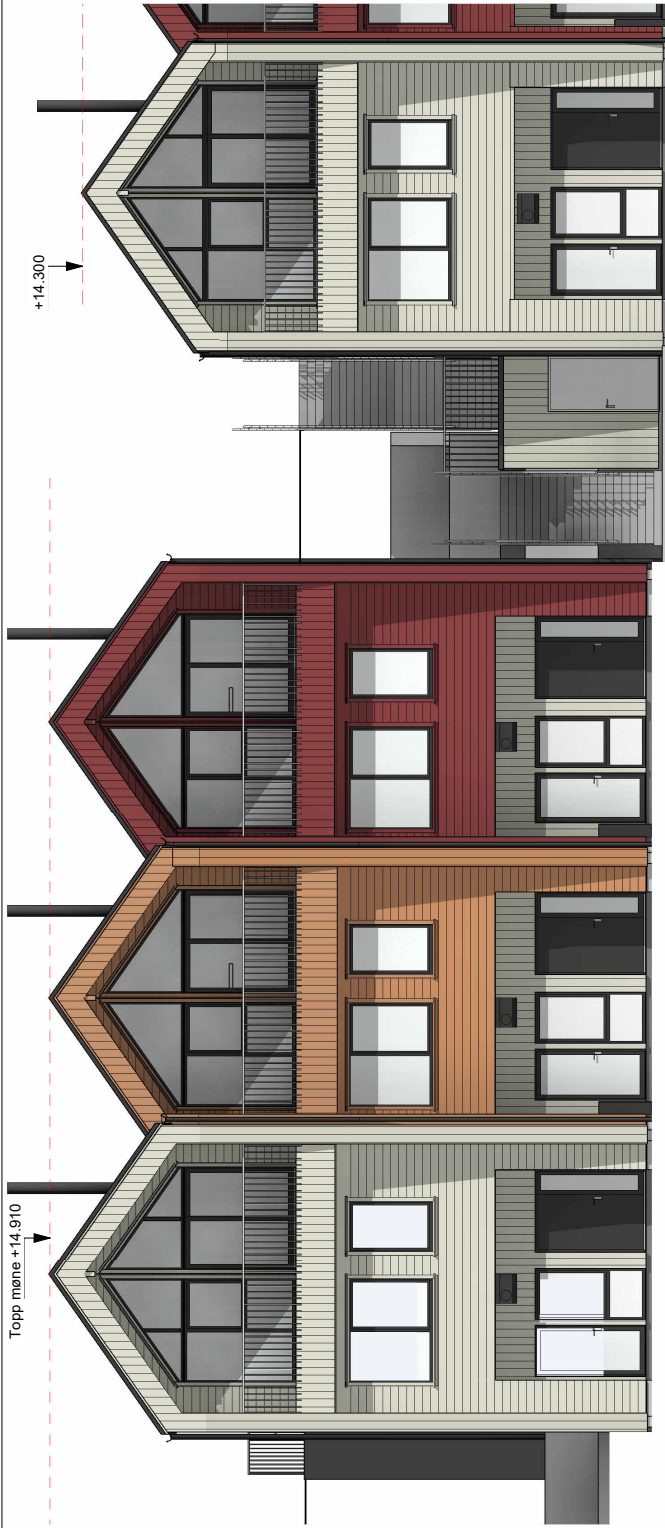
1.etg. Hus 1	40.4 m²
2.etg. Hus 1	46.6 m²
3.etg. Hus 1	53.7 m²
Total BRA	140.7 m²

Bruksareal oppvarmet (BRA) Hus 2	
Boligdel	Areal

1.etg. Hus 2	40.4 m²
2.etg. Hus 2	45.5 m²
3.etg. Hus 2	51.9 m²
Total BRA	137.8 m²

Bruksareal oppvarmet (BRA) Hus 3	
Boligdel	Areal

1.etg. Hus 3	40.6 m²
2.etg. Hus 3	45.2 m²
3.etg. Hus 3	53.7 m²
Total BRA	139.5 m²



Hus 1

Fasade 1(Sør) - Del vest

Hus 2

Hus 3

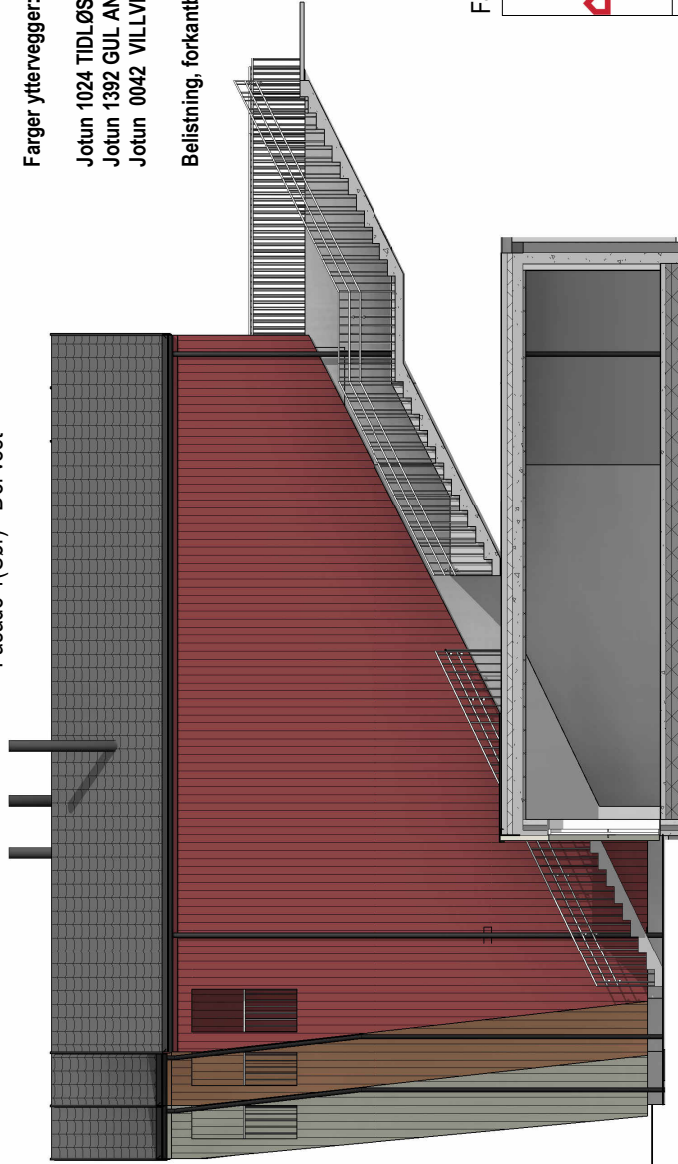
Hus 4

Farger yttervegger:

Jotun 1024 TIDLØS
Jotun 1392 GUL ANTIKK
Jotun 0042 VILLVIN

Hus nr 1, 4 og 9 og alle boliger inntrukket yttervegg v/inngang i 1. etasje
Hus nr 2, 6, 8 og 11
Hus nr 3, 5, 7 og 10

Belisting, forkantbord m.m. følger hovedfarge til den enkelte vegg/bolig.



Fasade 2 (Øst) del vest

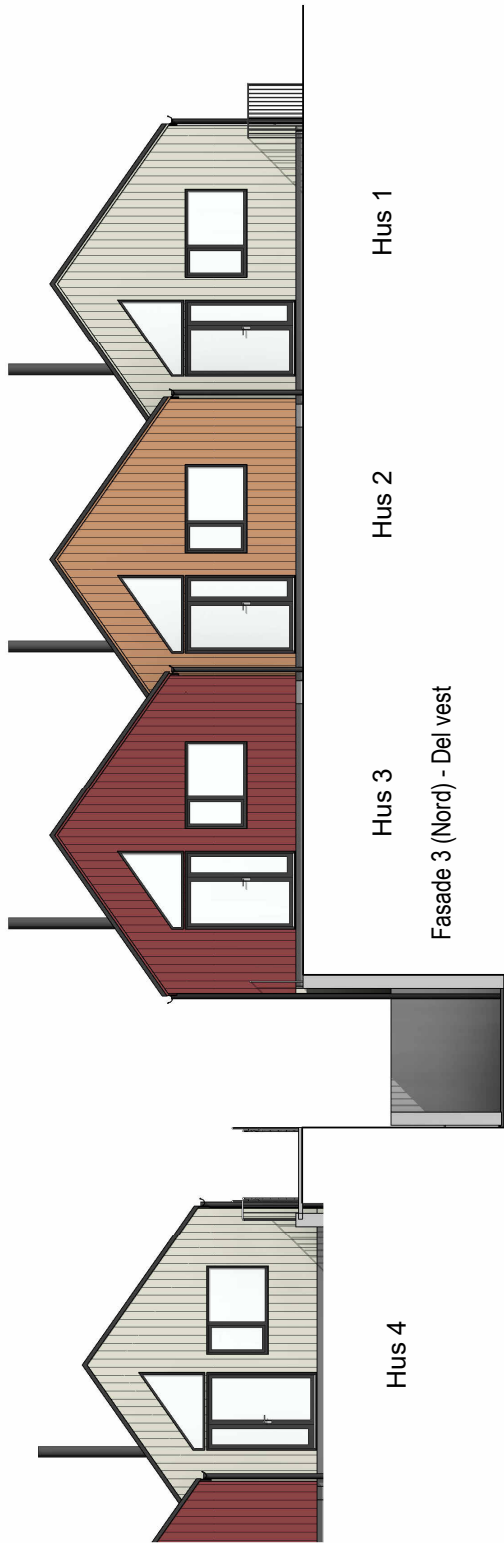
Pipe flyttet Hus 10
Allrom 1 etg
Belog og soverom 1. etg
forlenget innvegger for vindavslirning + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.26 HCK
19.05.26 HCK
16.04.26 OØ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

Fasade Sør og Vest Del vest

Tiltakshaver: Rogalandshus		Rev:	Arkitektprosjekterende: A-Lab	
Byggeplass: Spikanten Park - Superigata 18		Format: A3	Drammensveien 130 0277 Oslo	
Kommune: Savanger		G.nr: 52	982 165 105	
Tegn: HMB		B.nr: 777	Opplegning:	
Dato: 08.10.25		Tegn.nr.: A3_BM_301	Type: Røkenhus	
Skala: 1:100		Prosjekt.nr.: 2024/9095	www.ilt.no	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Hus 1

Hus 2

Hus 3

Fasade 3 (Nord) - Del vest

Hus 4



Fasade 4 (Vest)

Farger yttervegger:

Jotun 1024 TIDLØS
Jotun 1392 GUL ANTIKK
Jotun 0042 VILLVIN

Hus nr 1, 4 og 9 og alle boliger intrukket yttervegg vinnegang i 1. etasje
Hus nr 2, 6, 8 og 11
Hus nr 3, 5, 7 og 10

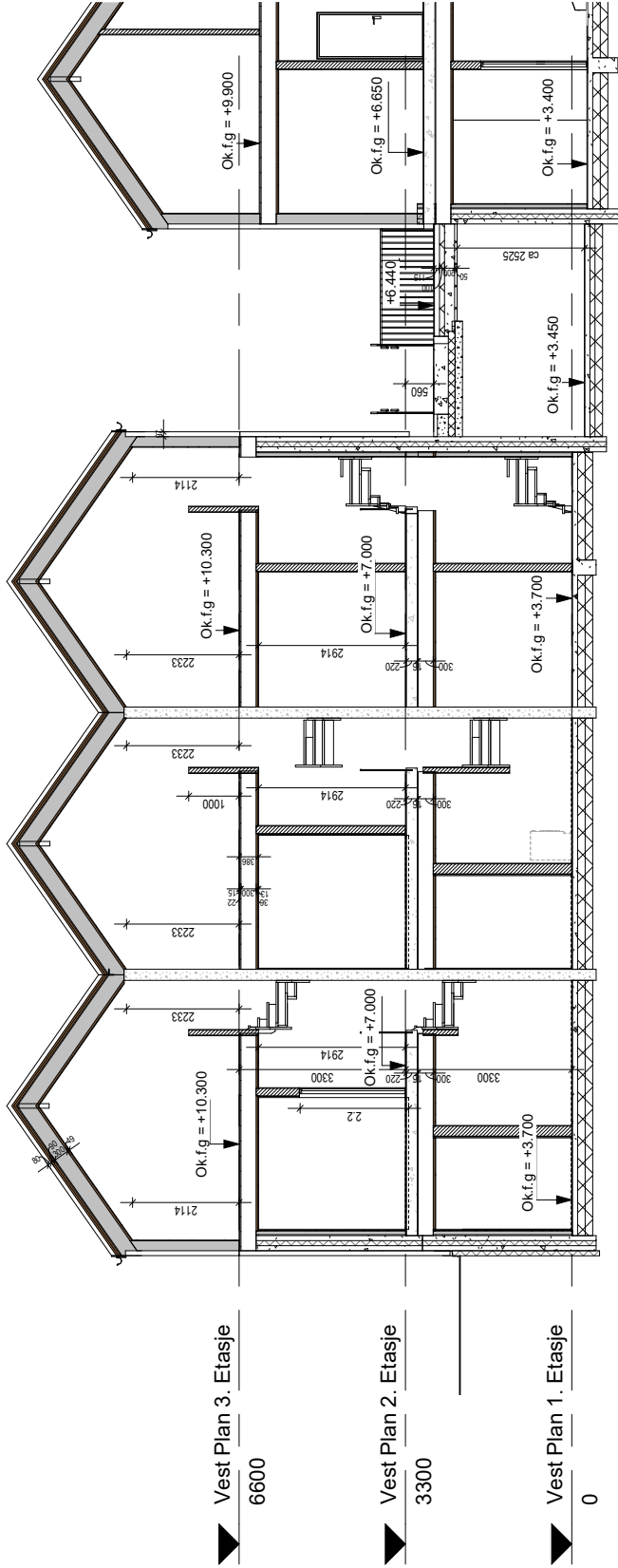
Belistning, forkantbord m.m. følger hovedfarge til den enkelte vegg/bolig.

Pipe flyttet Hus 10
Autumn 1. etg
Bekling og soverom 1. etg
fordelingsrommet for vindavslutning + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.25 HCK
18.05.25 HCK
18.04.25 O2
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

Fasade Nord og Vest Del vest

Tiltakshaver:	Rogalandshus	Rev:	A-Lab	Aktitekturprosjekterende:
Byggeplass:	Sjøkanten Park - Sløpergata 18	Format:	A3	Drammensveien 130
Kommune:	Stavanger	G.nr: 52	B.nr: 777	0277 Oslo
Tegn: HMB	Arkitekt: A-Lab	Type:	Rækkehus	982 165 105
Dato: 08.10.25	Tegn.nr.: A3_BM_302			
Prosjekt.nr.: 2024/0905				
Skala: 1:100				
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnhaver ikke medvirker i.				



Pipe flyttet Hus 10
Allrom 1 etg
Belog og soverom 1. etg
forlenget innervegger for vindavslirning + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.26 HCK
19.05.26 HCK
16.04.26 OØ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

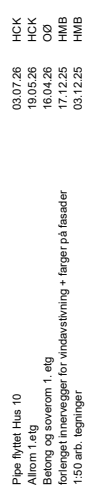
Snitt A-A

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalforinger for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder. For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nedv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmelastramme/energiagramberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tiltakshaver:		Rev:	Arkitektprosjekterende:	
Rogalandshus			A-Lab	
Byggeplass:		Format: A3	Drammensveien 130	
Spikanten Park - Superigata 18			0277 Oslo	
Kommune:		G.nr. 52	982 165 105	
Savanger		B.nr. 777	Oplegning:	
Tegn: HMB			Arkitekt A-Lab	
Dato: 08.10.25			Type: Røkenhus	
Tegn.nr.: A3_BM_201			Prosjekt.nr.: 2024/9095	
Skala: 1:100			Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.	

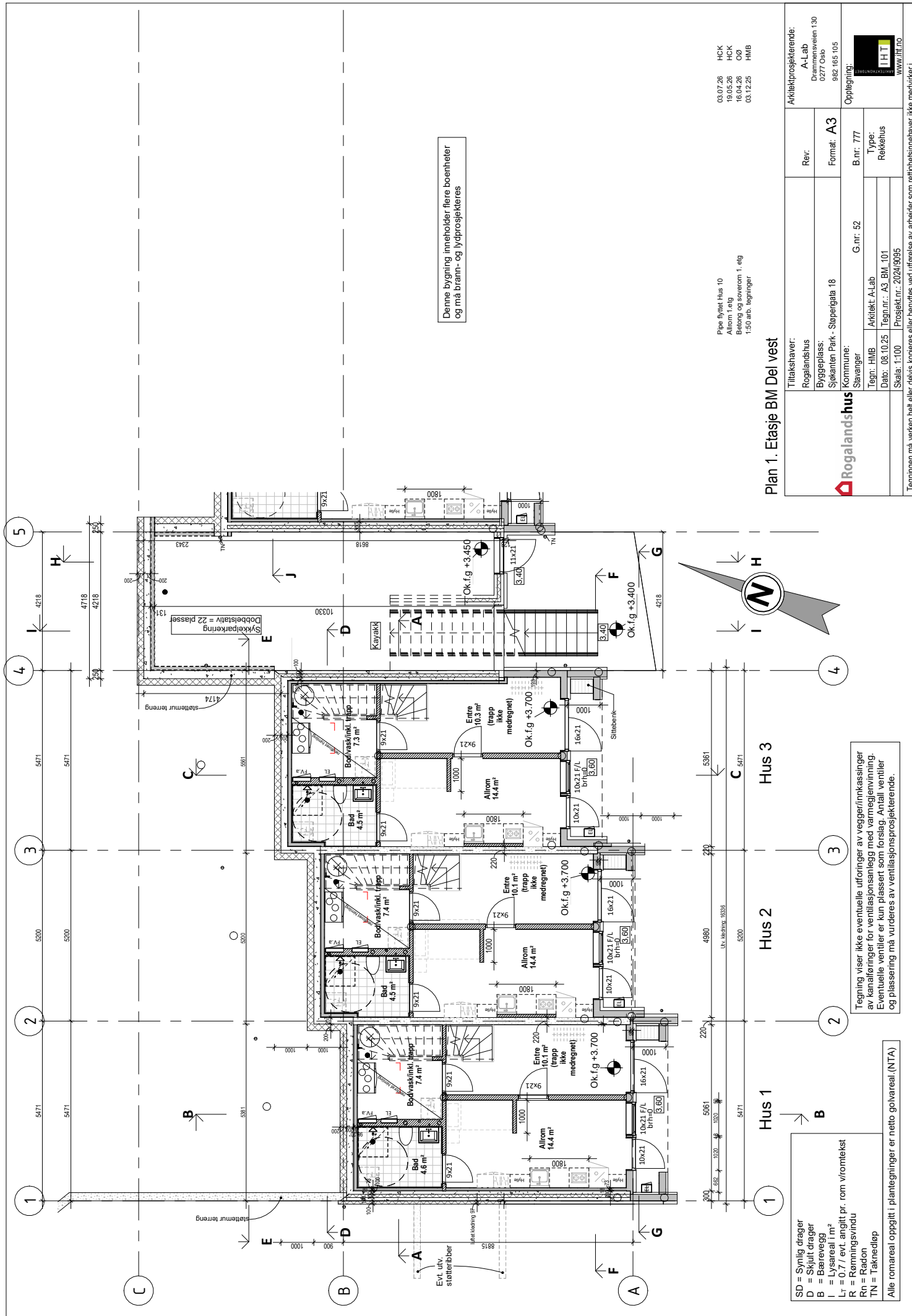


 Rogalandskust	Tiltakshaver:		Arkitektprosjekterende:		
	Rogalandskust		A-Lab		
	Byggerklass:		Drammensveien 130		
	Spøkanten Park - Steigeråga 18		0277 Oslo		
	Kommune:		982 165 105		
Slavenger		Oppfølging:			
G.nr. 52		B.nr. 777			
Tegn: HMB	Arkitekt: A-Lab	Type:			
Dato: 08.10.25	Tegn.nr.: A3_BM_202	Rekkehus			
Skala: 1:100		Prosjekt.nr.: 2024/0905		www.ift.no	
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnneverter. Ikke medvirker i.					

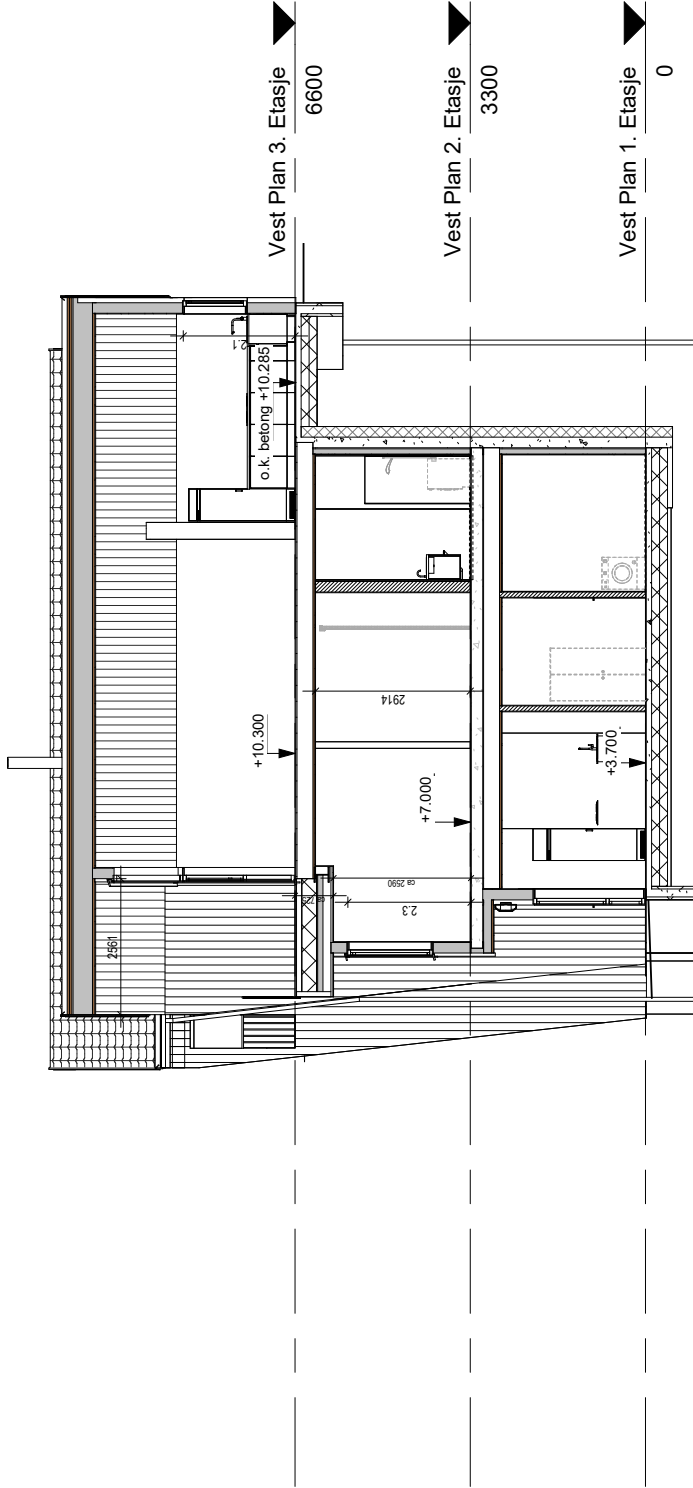
Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger og kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle vertikale mal på snitt angir nødvendige forhållingsforhold.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/producent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.



Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i



Pipe fyllet Hus 10
Autom. t.d.g.
Betong og sivecom 1. etg.
forders konstruksjon for vindavblirning + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.25 HCK
18.05.25 HCK
18.04.25 OJ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

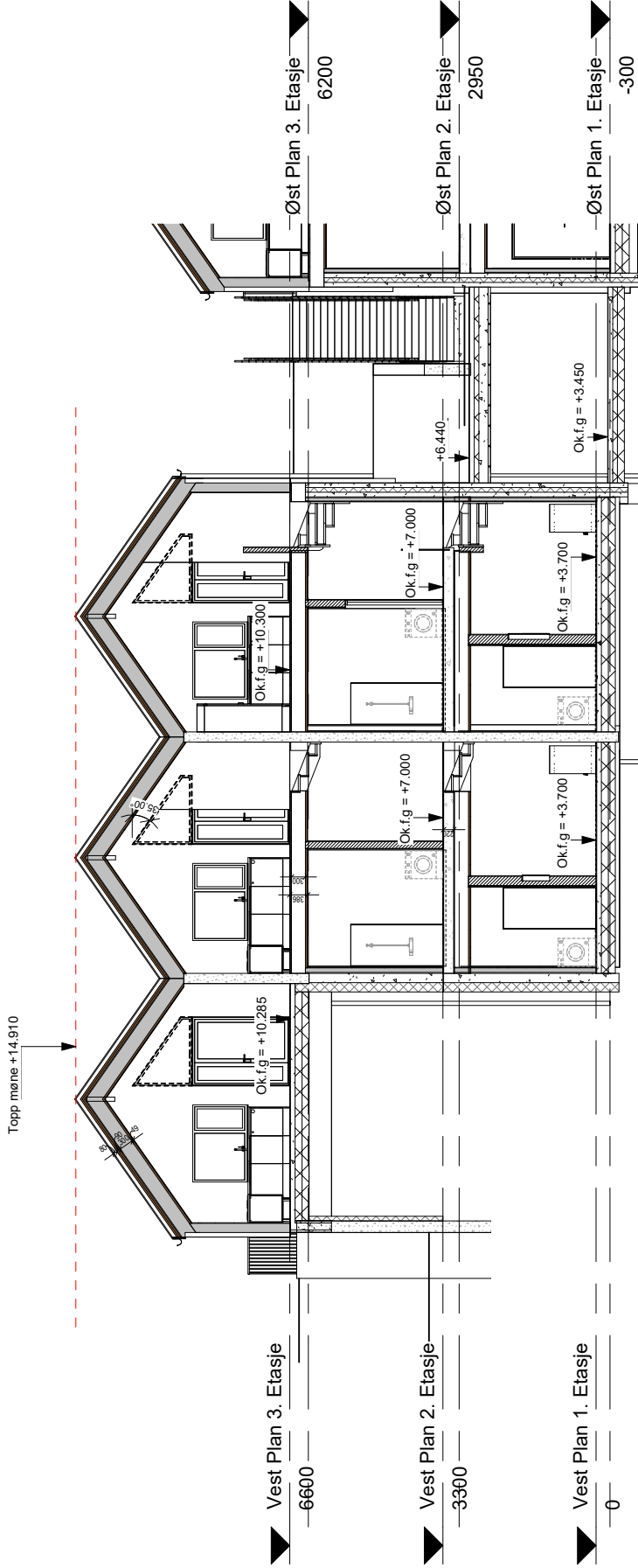
Snitt C-C

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder. For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nadv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmeisolasjonsrammeenergiberegning er foretatt og tegningene er justert.

 Rogalandshus	Tiltakshaver: Rogalandshus		Rev:	Arkitektprosjekterende: A-Lab Drammensveien 130 0277 Oslo 982 165 105
	Byggeplass: Spikanten Park - Støppegata 18		Format: A3	
	Kommune: Stavanger			
	Tegn: HMB		Opplegging:	
	Dato: 08.10.25		G.nr. 52	
	Tegn.nr.: A3_BM_203		B.nr. 777	
	Skala: 1:100		Type: Rækkehus	
Prosjekt.nr.: 2024/0905				
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettshetsinnhaver ikke medvirker i.				
				www.ilt.no



Pipe flyttel Hus 10
Allrom 1 etg
Belong og soverom 1. etg
forlenget innervegger for vindavslirring + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.26 HCK
19.05.26 HCK
16.04.26 OØ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

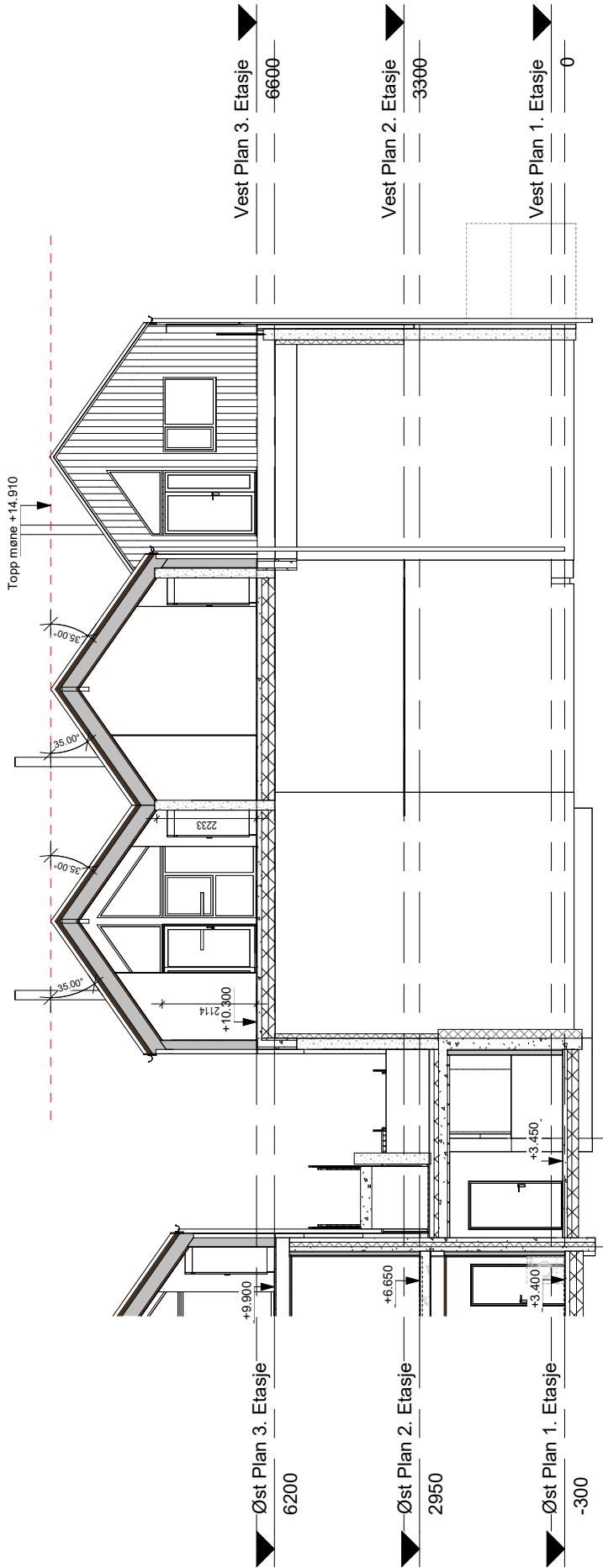
Snitt D-D

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalrøringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder. For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nedv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmelapsramme/energiagramberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tiltakshaver:		Arkitektprosjekterende:	
Rogalandshus		A-Lab	
Byggeplass:		Rev:	
Spikanten Park - Superigata 18		Format: A3	
Kommune:		Opplegging:	
Savanger		B.nr: 777	
G.nr: 52		Type:	
Tegn: HMB		Røkenhus	
Arkitekt: A-Lab		Tegnr.: A3 BM 204	
Dato: 08.10.25		Prosjekt nr.: 2024/9095	
Skala: 1:100		Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.	



Pipe fyllet Hus 10
Autom. treg
Bredde og søvvecon 1. etg
fordelingsnett for vindassvining + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.25 HCK
18.05.25 HCK
18.04.25 OLO
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

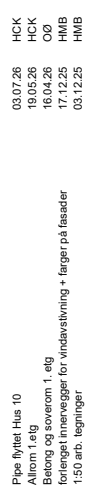
Snitt E-E

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalføring for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder. For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nadv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmelapsramme/energiplanberegning er foretatt og tegningene er justert.

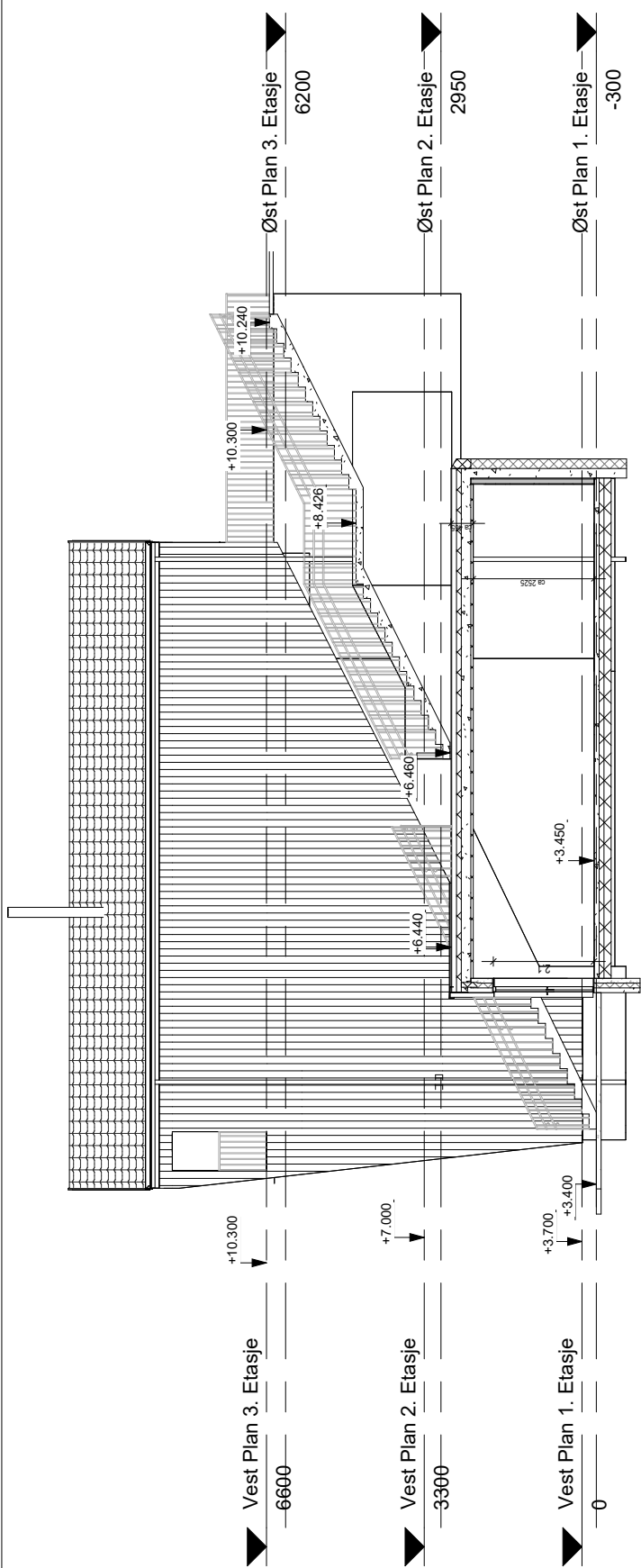
Rogalandshus	Tittelshaver: Rogalandshus		Arkitektprosjekterende: A-Lab Drammensveien 130 0277 Oslo 982 165 105
	Byggeplass: Sjøkanten Park - Støpergata 18	Rev:	
	Kommune: Stavanger	Format: A3	Opplegning:
	Tegn: HMB	G.nr. 52	
	Dato: 08.10.25	B.nr. 777	
	Skala: 1:100	Type: Rækkehus	
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnhaver ikke medvirker i.			www.rth.no



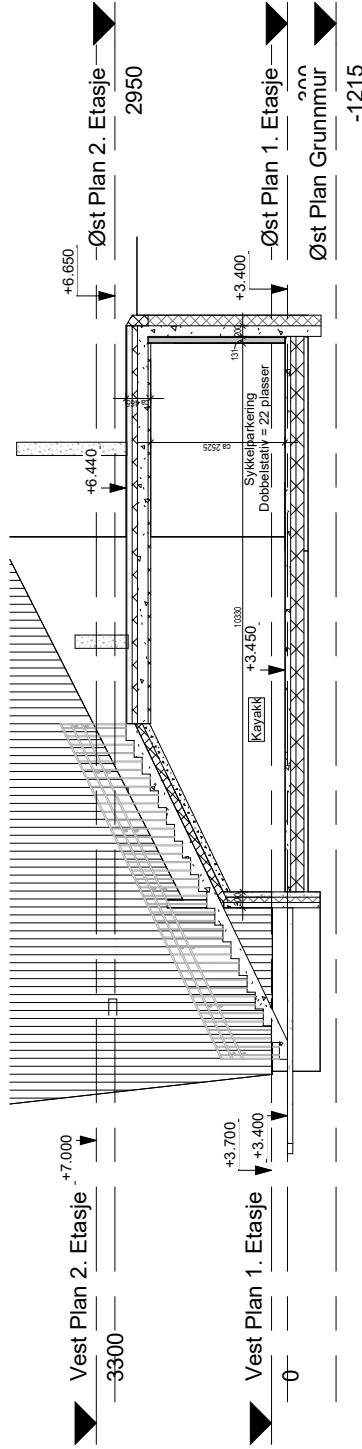
	Tiltakshaver:		Arkitektprosjektørende:	
	Rogalandshus		Rev.	A-Lab
	Byggeplass:		Drømmensveien 130	
	Sjøkanten Park - Steigeråta 18		0277 Oslo	
	Kommune:		982 165 105	
Slavanger			Oppfølging:	
G.nr. 52		B.nr. 777		
Tegn. HMB	Arkitekt: A-Lab	Type:		
Dato: 08.10.25	Tegn.nr.: A3_BM_207	Rekkehuis		
Skala: 1:100		Prosjekt.nr.: 2024/9095		
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes av arbeider som rettighetsinnhaver, ikke medfører i.				

Alle vertikale mal på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støp plate, konf. nødv. U-verdier
og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.



Snitt H-H



Snitt I-I

Pipe flyttet Hus 10
Allrom 1 etg
Belog og soverom 1. etg
forlenget innervegger for vindavstivring + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

03.07.26 HCK
19.05.26 HCK
16.04.26 OØ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

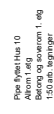
Snitt H-H og I-I

Tiltakshaver: Rogalandshus		Rev:	Arkitektprosjekterende: A-Lab	
Byggeplass: Spikanten Park - Superigata 18		Format: A3	Drammensveien 130 0277 Oslo	
Kommune: Savanger		G.nr: 52	Opplegging: 982 165 105	
Tegn: HMB		Arkitekt: A-Lab	Type: Røkenhus	
Date: 08.10.25		Tegn.nr.: A3_BM_208		
Skala: 1:100		Prosjekt.nr.: 2024/9095	www.rh.no	

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nedv. U-verdier
og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke
endelige før varmelapsramme/energiagramberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

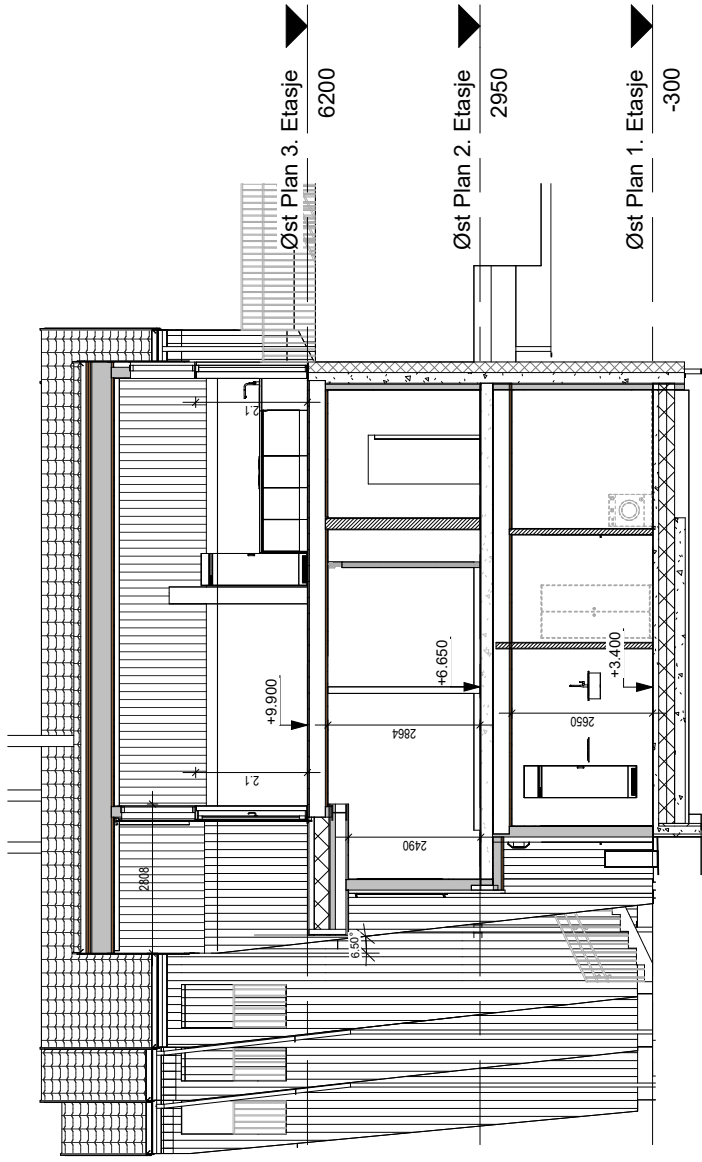


	Tilskakshaver:
	Rogalandshus
	Byggeplass:
	Sjøkanten Park
	Kommune:
	Stavanger
Tegn: HMB	
Dato: 08.10.25	
Skala: 1:100	

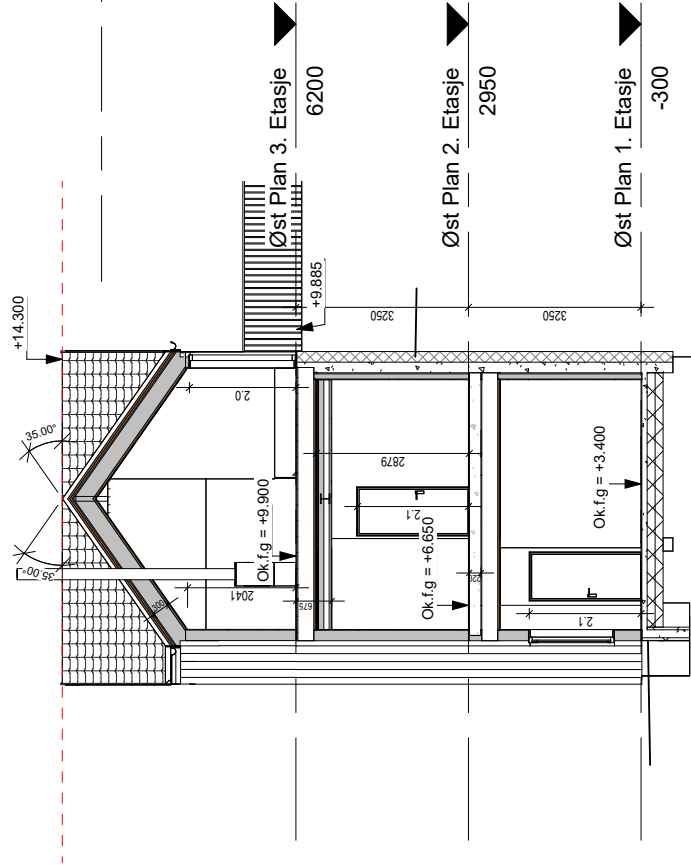
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.77 evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Remningsvindu
Rn = Radon
TN = Taktredløp

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/enkassinger av kanaler for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal. (NTA)



Snitt H1-H1



Snitt L-L

Snitt H1-H1 og L-L

Pipe flyttet Hus 10
Allrom 1 etg
Belog og soverom 1. etg
forlengte innervegger for vindavstivning + farger på fasader
1:50 arb. tegninger

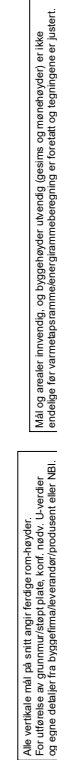
03.07.26 HCK
19.05.26 HCK
16.04.26 OØ
17.12.25 HMB
03.12.25 HMB

 Rogalandshus	Tiltakshaver: Rogalandshus	Rev:	Arkitektprosjekterende: A-Lab Drammensveien 130 0277 Oslo 982 165 105
	Byggeplass: Spikanten Park - Stepergata 18	Format: A3	
	Kommune: Savanger	G.nr: 52	Opplegning:
	Tegn: HMB	Arkitekt: A-Lab	B.nr: 777
	Dato: 08.10.25	Tegn.nr.: A3_BM_209	Type: Rekkehus
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/0905	 www.a-lab.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver, ikke medvirker i.			

Tegning viser ikke eventuelle utførelse av vegger/innkassinger av kanalrør for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmelapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder. For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nedv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.



Snitt K-K

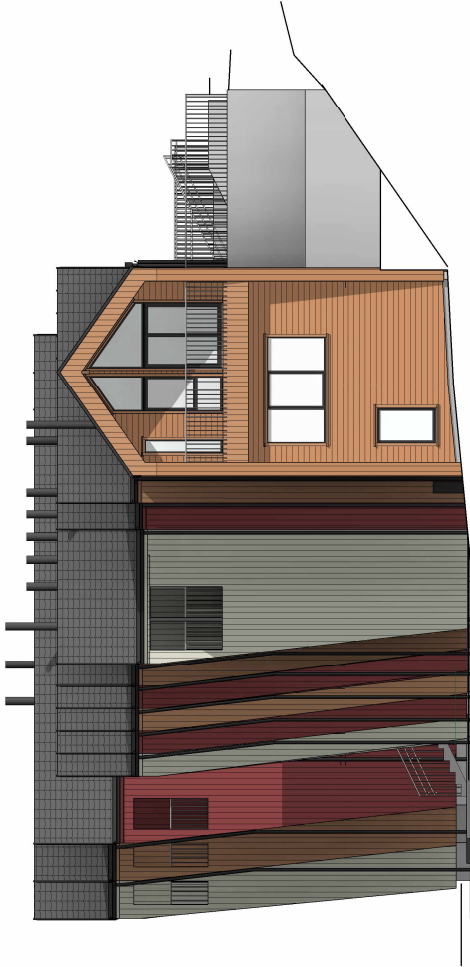
	Tinnakraver: Rogalandhus Byggeklass: Spennan Park, Supergate 18 Formel: A2 Revis:	Adressposten leverede: A-Lab 0277 Oslo 982 106 105
Gnr. 52	Type: 777 Rækkehus	Opplegging:
Dato: 1MB Tegn: A2 BM 211 Status: 1.00 Prosjekt nr.: 2226995	Arkivert: A-Lab Tegn nr.: 18 Prosjekt nr.: 2226995	



Farger yttervegger:

- Jotun 1024 TIDLØS Hus nr 1, 4 og 9 og alle boliger inntrukket yttervegg v/innang i 1. etasje
- Jotun 1392 GUL ANTIKK Hus nr 2, 6, 8 og 11
- Jotun 0042 VILLVIN Hus nr 3, 5, 7 og 10

Belistning, forkantbord m.m. følger hovedfarge til den enkelte vegg/bolig.



Fasade Øst Del Øst

Rogalandhus
Arkitekt A/Lab
Bokser og bokser i 1. etg
Korridor og bokser i 1. etg
1:100, 1:200, 1:500, 1:1000

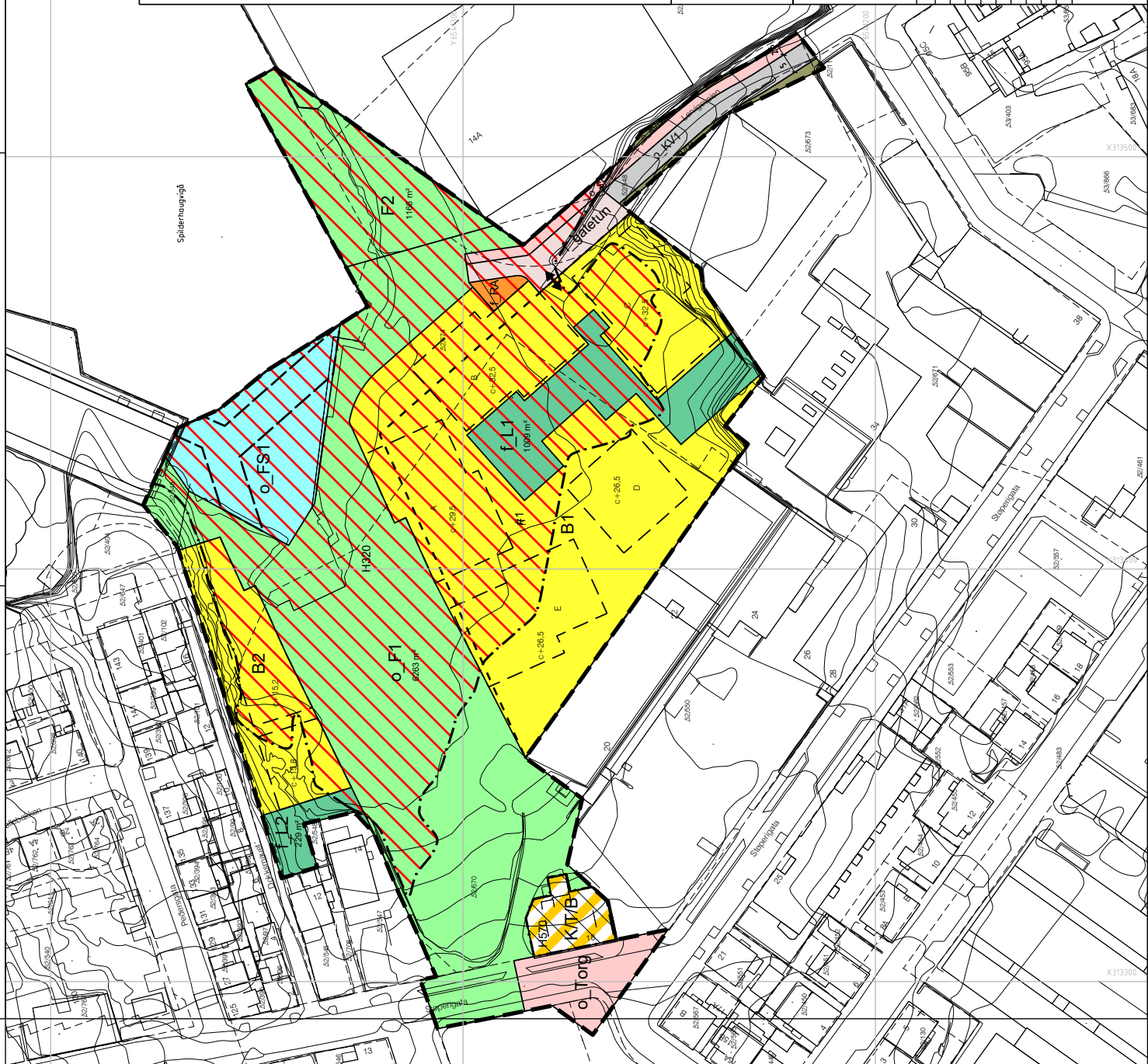
01.12.20
19.05.20
19.05.20
16.05.20
17.12.20
01.12.20

HCK
HCK
DO
HAB
HAB

Fasade nord og øst Del øst

Tittel/rev:		Rev.	Arkitektprosjekt/rev:	
Rogalandhus			A/Lab	
Bygghet/rev:			Damenveien 130	
Stasjonsveien 18			0277 Oslo	
Kommune			M2 105 105	
Sveveveien			Oppgave	
Tegn: HMB			G.nr: 52	
Arkitekt A/Lab			Type:	
Dato: 08.10.20			Relevans	
Tegn nr: A2 BM 303				
Skala: 1:100			Prosjekt nr.: 2024/0505	
			www.ihh.no	

Tegningen må være helt eller delvis kopiert eller benyttes ved offentlig avtrykk som rettshaver ikke medvirker i.



Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- B Boligbeb.- blokkbebyggelse
 - RA Renovasjonsanlegg
 - L Lekeplass
 - K/T/B Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- KV Kjøreveg
 - SF Fortau
 - Torg Torg
 - gatetun Gatetun
 - AVG Annen veggrunn - grøntareal
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- F Park
- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- FS Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H320 Flomfare
 - H570 Bevaring kulturmiljø
- §12-7 - Bestemmelsesområder**
- Uforming
- Linjesymbol**
- RpGrense
 - RpFormålGrense
 - RpBestemmelseGrense
 - Byggegrense
 - Bru
 - Måle og avstandslinje
 - RpFareGrense
 - RpAngittHensynGrense
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Stavanger kommune
Dato for basiskart: 02.04.2019

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1000 (A3)



Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:
Støperigata 18

PLAN NR.
2631

REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:
KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING: 19.04.2018 - 20.06.2019
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 11.05. - 22.06.2018
VEDTATT I BYSTYRET: 30.09.2019

REVISJONER	
	Dato: Sign:
	12.06.2019 MW
	08.01.2020 MW

STAVANGER KOMMUNE, BS
Saksbehandler: Anita Helstrup
Konstruktør: Mona Wignes

PLANEN ER UTARBEIDET AV
A-LA3

Dato: 08.02.2018

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1103-52/777, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurensset grunn	22.06.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	22.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	0.61 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.06.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	13.2 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Forurensset grunn

Sist sjekket:

22.06.2026

Påvirkningsgrad av forurensset grunn	Lite/ikke forurensset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
--------------------------------------	-----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurensset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
--	-----------------------	--	--------------------------	--	-------------------------	--	------------------------------

Beskrivelse

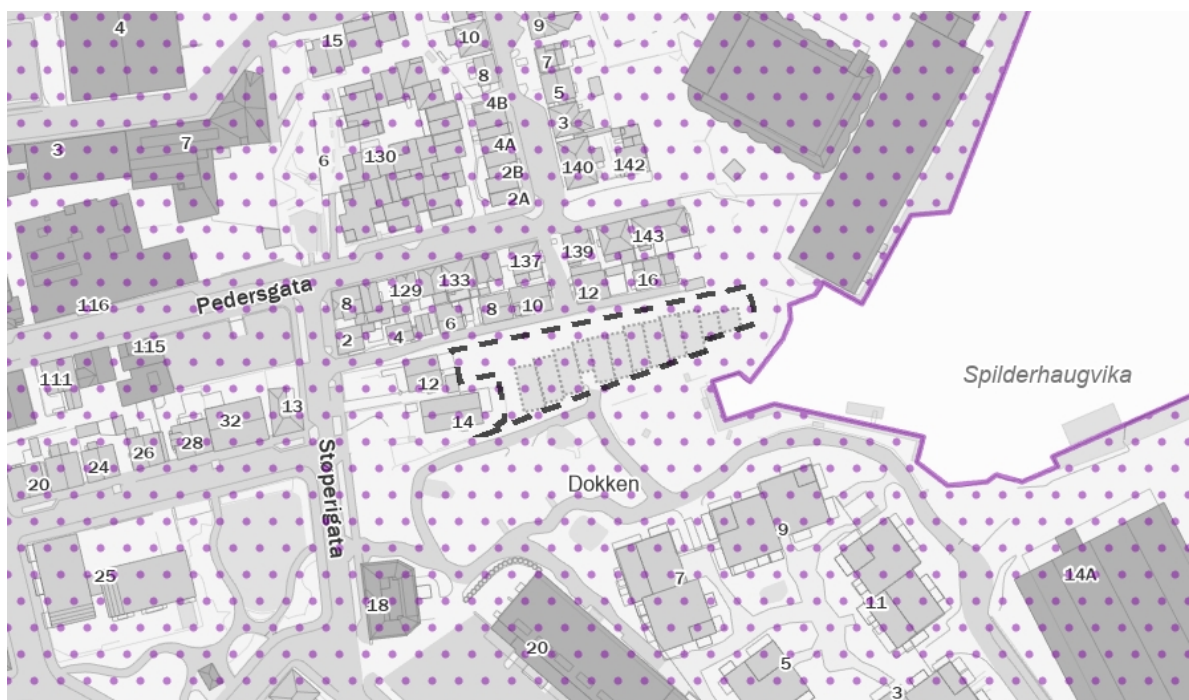
Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket: 22.06.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.06.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet Middels til lav aktsomhet Høy aktsomhet Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassenedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassenedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

VEDTEKTER FOR SJØKANTEN LERVIGSVEIEN GARASJESAMEIET

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Garasjesameie, org.nr. 933 126 447 ("**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 seksjonseierens 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. Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

3.3.2. Spesielt om kajakk bod

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

4.1 Eiendommen

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

4.2 HC-plass

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

parkeringsplass 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 besluttet 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 besluttet 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 uredlig 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 tvangsfullbyrdslovens 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 regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

- o o 0 o o -

Sameiet Sjøhusene

Antall enhet: 11
Totalt kvm: 1.368
Estimert felleskostnader pr kvm 9

Revidert dato 14.09.2026

Konto	Totale innbetalinger	
3600	Fellesutgifter drift	147.744
3617	TV internett kostnader	13.068
	Kostnad fellessameie parkering (bod og parkering)	33.000
	Sum innbetalinger	193.812
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20.000
5400	Arbeidsgiveravgift	2.820
6200	Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	3.000
6320	Garasjesameie (bod og parkering)	33.000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	10.000
6710	Forretningsførerhonorar	22.125
6980	Elektroniske fellesavtaler	13.068
7500	Forsikringspremie	49.500
7790	Annen kostnad	10.000

Total driftskostnader 163.513

Driftsresultat 30.299

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 9 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Tv/Internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet

- Kostnader til fellessameie som er estimert til kr 200 pr mnd pr enhet for de som har parkering + 50 kr om man har kjøpt med bod i fellessameiet. Ene boligene selges uten mulighet for parkering.

I driftsbudsjettet er det ikke tatt med bygningsmessig vedlikehold av den enkelte bolig, da alt som ligger på det enkelte rekkehus så langt som mulig skal vedlikeholdes av den enkelte.

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Rekkehus på 128 kvm m parkering
Felleskostnader 128 * kr 9: kr 1 152
Tv/internett tilkobling kr 99: kr 99
Parkering (felles sameiet) kr 250
Bod (felles sameiet) Kr 50
Total felleskostnad pr mnd: kr 1 501



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SJØHUSENE

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

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
4-4 Enerett til bruk	4
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	4
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6 Vedlikehold	4
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	Feil! Bokmerke er ikke definert.
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver	8
9-3 Representasjon og fullmakt	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
10-5 Møteledelse og protokoll	9
10-6 Stemmerett og fullmakt.....	9
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon.....	10
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
12-1 Ugildhet.....	10
12-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sjøhusene. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. bnr. i Stavanger kommune.

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

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

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

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

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

4-4 Enerett til bruk

Hver seksjon har alene og hver for seg enerett til bruk av hagearealer i tilknytting til sin bolig.

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 2058.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

10 av boligene disponerer hver sin parkeringsplass beliggende i felles anleggseiendom. 1 bolig har ikke medfølgende parkering. Organiseringen skjer i eget sameie Sjøkanten Lervigsveien garasjesameie med egne vedtekter og styre. Kostnader og fordeling her fastsettes av Sjøkanten Lervig garasjesameie.

6 Vedlikehold

6-1 Formål og avgrensning

(1) Sameiet består av rekkehus. Vedlikeholdsansvaret skal, så langt eierseksjonsloven tillater, ligge på den enkelte seksjonseier for den bygningen, de bygningsdelene, installasjonene og utearealene som bare betjener eller er knyttet til vedkommendes seksjon. Sameiets ansvar er begrenset til fellesarealer, felles konstruksjoner og felles installasjoner som ikke naturlig kan henføres til én bestemt seksjon.

(2) Punkt 6 skal ses i sammenheng med seksjoneringsbegjæringen, situasjonsplanen og vedlegg 1. Ved tvil ligger ansvaret hos seksjonseieren når tiltaket gjelder en bygning, bygningsdel, installasjon eller uteareal som i det vesentlige bare betjener eller er til nytte for den aktuelle seksjonen, med mindre ufravikelig lov krever en annen løsning.

6-2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren har for egen regning ansvar for alt innvendig og utvendig vedlikehold, reparasjon og utskifting av egen boligbygning og tilhørende bygningsdeler som bare betjener eller er knyttet til seksjonen. Ansvarer gjelder også når bygningsdelen ligger på fellesareal som seksjonen har enerett til å bruke.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet:

- a) taktekking, undertak, beslag, takrenner, nedløp, snøfangere, pipe og andre takdetaljer som bare betjener seksjonen
- b) yttervegger, kledning, overflatebehandling, isolasjon, fasadeelementer og grunnmur som bare gjelder seksjonens bygning
- c) vinduer, glass, ytterdører, terrassedører, porter, karmer, beslag og tetninger, herunder full utskifting
- d) balkong, terrasse, platting, levegg, rekkverk, trapper og andre utvendige konstruksjoner som bare benyttes av seksjonen
- e) bærende konstruksjoner, bjelkelag og vegger som bare inngår i eller bærer seksjonens egen bygning, med unntak av felles skillekonstruksjoner mellom seksjoner, i de tilfelle det er mellom 2 seksjoner er det kun berørte seksjoner som må dekke kostnadene.
- f) sluk, drensledninger, stikkledninger, rør, ledninger, kabler, kanaler og andre tekniske installasjoner frem til tilkoblingspunktet mot felles anlegg, når de bare betjener seksjonen
- g) inventar, sanitærutstyr, varmtvannsbereder, apparater, innvendige dører, overflater, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater samt sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) brannslukningsapparat, røykvarsler og annet sikkerhetsutstyr som bare betjener seksjonen, med mindre utstyret inngår i et felles anlegg
- i) hage og annet uteareal som seksjonen har enerett til å bruke, herunder plen, beplantning, dekker, gjerder, støttemurer, avvanning og snørydding, så langt forholdet bare gjelder den aktuelle seksjonen.

(3) Plikten omfatter nødvendig kontroll, ettersyn, rengjøring, sikring, reparasjon, fornyelse og full utskifting. Arbeidet skal utføres fagmessig og i samsvar med offentlige krav, forsikringsvilkår, godkjent utforming og saklige retningslinjer vedtatt av sameiet.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, rense sluk og holde egne avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Seksjonseieren skal forebygge skade på andre seksjoner og fellesarealer.

(5) Utvendige arbeider som kan påvirke helhetlig uttrykk, konstruksjon, brannsikkerhet, felles installasjoner eller andre seksjoner, krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Seksjonseieren må selv innhente nødvendige offentlige godkjenninger.

(6) Skade eller forhold som kan berøre felles konstruksjoner, felles installasjoner eller andre seksjoner, skal varsles skriftlig til styret uten ugrunnet opphold. Seksjonseieren skal gi nødvendig adgang for kontroll og arbeid.

(7) Etter eierskifte overtar ny seksjonseier vedlikeholdsplikten, også for arbeid som skulle vært utført av tidligere eier.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller plikten, er ansvarlig for tap og merkostnader dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Ved fare for skade eller vesentlig verdiforringelse kan sameiet, etter skriftlig varsel, utføre nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Ved akutt fare kan tiltak iverksettes uten forhåndsvarsel.

6-3 Sameiets begrensede vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet har bare vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsansvar for:

- a) felles utearealer som ingen seksjon har enerett til å bruke
- b) felles rør, ledninger, kabler, kanaler, dreneringsanlegg og andre installasjoner som betjener mer enn én seksjon, frem til forgrenings- eller tilkoblingspunktet mot den enkelte seksjon
- c) felles skillekonstruksjoner mellom seksjoner og konstruksjoner som faktisk er felles for eller bærer flere seksjoner
- d) andre bygningsdeler eller innretninger som etter funksjon og bruk ikke kan henføres til én bestemt seksjon
- e) oppgaver som etter ufravikelig lov må utføres av sameiet.

(2) Sameiet kan koordinere nødvendige kontroll-, sikrings- og utvendige vedlikeholdstiltak av hensyn til konstruksjon, brannsikkerhet, garanti, forsikring eller enhetlig uttrykk. Kostnader for arbeid som etter punkt 6-2 påhviler en seksjonseier, belastes denne selv om sameiet inngår eller administrerer avtalen.

(3) Seksjonseieren skal gi adgang når dette er nødvendig for arbeid på felles konstruksjoner eller installasjoner. Arbeidet skal varsles i rimelig tid og utføres uten unødig ulempe. Ved akutt fare kan adgang kreves uten forhåndsvarsel.

6-4 Bygningsforsikring og skadeoppgjør

(1) Sameiet skal tegne og opprettholde felles bygningsforsikring for hele den forsikringsbare bygningsmassen og for sameiets felles ansvar. Seksjonseieren skal selv sørge for innboforsikring og andre forsikringer som ikke omfattes av sameiets forsikring.

(2) Forsikringsdekning endrer ikke fordelingen av vedlikeholds- eller kostnadsansvar etter vedtektene. Seksjonseieren skal straks varsle styret om forhold som kan utløse forsikringskrav, og skal ikke bestille arbeid for sameiets regning uten samtykke, med mindre strakstiltak er nødvendig for å begrense skade.

(3) Egenandel og udekkede kostnader bæres av seksjonseieren som har vedlikeholdsansvaret for den skadde bygningsdelen, eller som har forårsaket skaden ved handling eller unnlatelse. Gjelder skaden et felles forhold som ingen seksjonseier svarer for, er egenandelen en felleskostnad.

(4) Forsikringsutbetaling som gjelder en bygningsdel seksjonseieren har ansvar for, skal benyttes til fagmessig tilbakeføring. Styret kan stille rimelige krav til dokumentasjon og utførelse for å ivareta forsikringsvilkår, garanti, sikkerhet og helhetlig uttrykk.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Kostnader som etter punkt 6 påhviler den enkelte seksjonseier, er særkostnader og skal ikke fordeles som felleskostnader. Har sameiet lagt ut beløpet, kan det kreves refundert av den ansvarlige seksjonseieren.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med mulighet for inntil 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.
- (5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

- (1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det

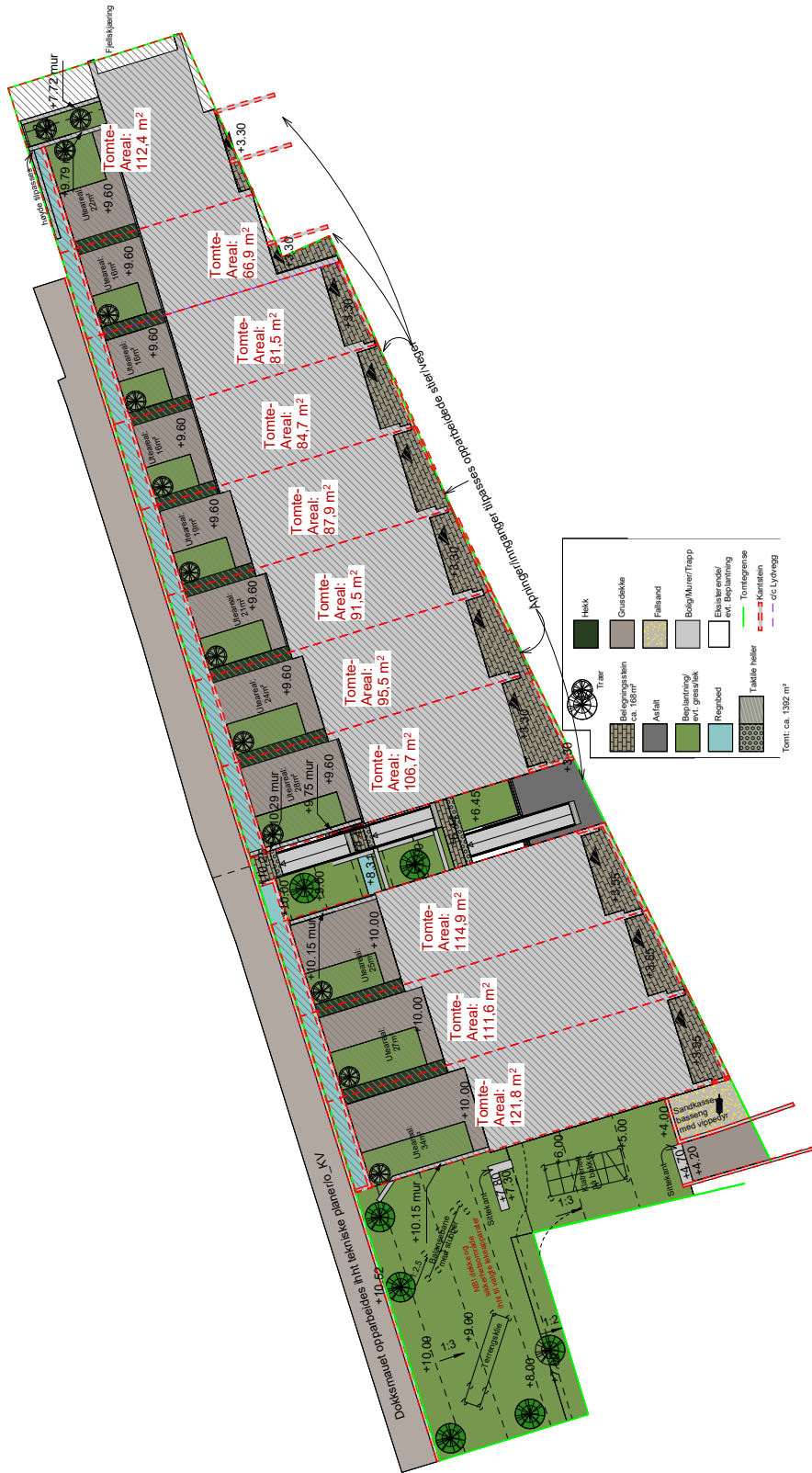
samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedlegg 1





Site Plan tomtestr
1 : 200

Utomhusplan

Optegning:

Tittelskisser:	Rogalandshus AS	Rev:	
Byggeplan:	Støperigata - Sjøhusene	Format:	A2
Kommune:	Stavanger	G.nr. 52	B.nr. 777
Tittel:	LAB	Type:	Rekkehuis
Dato:	16.09.26	Prosjekt:	01/21
Skala:	1:200	Prosjekt:	2024.1

Notater

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Enslige

• Studenter

• Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene	4 min
Linje 1, 4, 38, X60, 100	0.3 km
Stavanger stasjon	19 min
Linje F5, L5	1.6 km
Stavanger Sola	21 min

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.)	8 min
316 elever, 17 klasser	0.7 km
Nylund skole (1-7 kl.)	12 min
403 elever, 19 klasser	1 km
Storhaug skole (1-7 kl.)	12 min
274 elever, 19 klasser	1 km
Våland skole (1-7 kl.)	24 min
479 elever, 22 klasser	1.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	16 min
442 elever, 27 klasser	1.3 km
Bergeland videregående skole	15 min
700 elever	1.2 km
Stavanger katedralskole	17 min
375 elever	1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	10 min
Nytorget	10 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

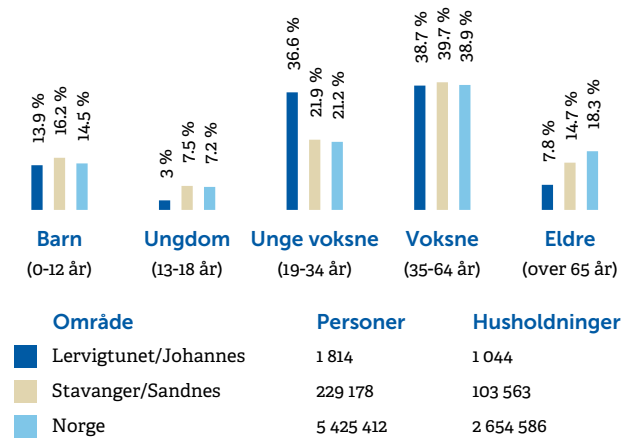
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Coop Prix Badedammen	4 min
Post i butikk	0.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 82/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 78/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 77/100

SPORT

 Kjelvene balløkke Ballspill	4 min  0.3 km
 Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	8 min  0.7 km
 SATS Storhaug	6 min 
 Aura Fitness Storhaug	5 min 

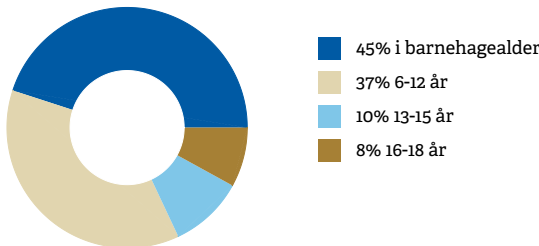
BOLIGMASSE



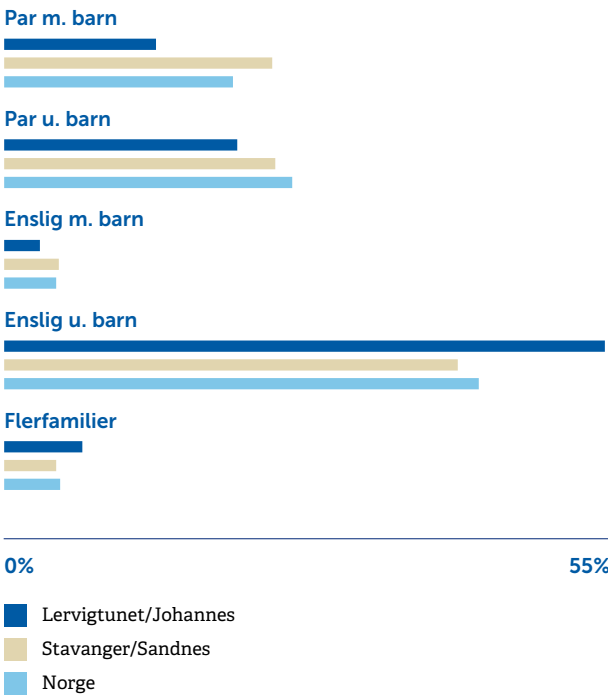
VARER/TJENESTER

 Mediegården	12 min 
 Ditt Apotek Støperigården	2 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

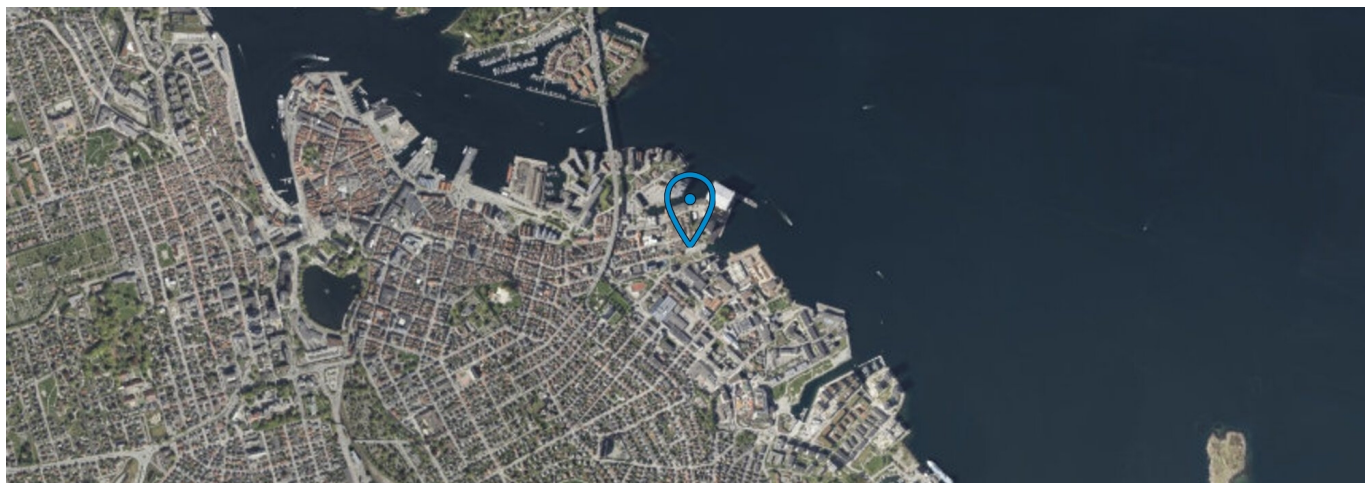


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207265013 / Megler: Leiv Inge Stokka

Adresse: Lervigsveien 1

Gnr: 52

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 15.10.2026

Kjøpesum iht. prislister kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ neiJeg/vi ønsker en verdivurdering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Tine Elena Rommetvedt

tine.rommetvedt@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Nybygg
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Org. nr. 958427700
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no